

PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT BERDASARKAN KUHPERDATA ¹

Oleh :
Gavrila Septiria Durian ²
Christine S. Tooy ³
Susan Lawotjo ⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk untuk mengetahui dan memahami aturan perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat berdasarkan KUHPerdata dan untuk mengetahui dan memahami akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat terhadap para pihak. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, dapat ditarik kesimpulan 1. Pengaturan perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat berdasarkan KUHPerdata pada dasarnya tetap mengacu pada ketentuan umum perjanjian, khususnya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. 2. Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat terhadap para pihak berpotensi menimbulkan kerugian, baik dari segi kepastian hukum maupun perlindungan hukum. Perjanjian yang tidak memenuhi prosedur formal dapat berujung pada batalnya perjanjian atau tidak dapat dilaksanakannya peralihan hak secara sah, sehingga menimbulkan sengketa di kemudian hari. Para pihak dapat dikembalikan pada keadaan semula (*restitutio in integrum*), yang berarti adanya kewajiban untuk mengembalikan prestasi masing-masing. Selain itu, pihak yang beritikad baik tetap berisiko dirugikan akibat lemahnya posisi hukum atas objek tanah yang belum memiliki sertifikat.

Kata Kunci : *jual beli tanah, belum bersertifikat, KUHPerdata*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena merupakan tempat tinggal, sumber penghidupan, dan sarana pembangunan ekonomi. Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, penguasaan dan pemilikan tanah diatur dengan ketat oleh negara sebagai pelaksana mandat Pasal 33 ayat (3) Undang-

Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁵ Amanat konstitusional ini menjadi dasar utama pengaturan hukum pertanahan di Indonesia yang menempatkan negara sebagai pengatur, pengelola, dan pelindung atas segala bentuk hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan tersebut, lahirilah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi dasar utama pengaturan hukum agraria nasional.⁶ UUPA menegaskan asas penguasaan tanah oleh negara dan pengakuan hak-hak perseorangan yang diatur dan dilindungi secara seimbang. Namun demikian, UUPA tidak serta-merta menghapus keberagaman sistem hukum adat, melainkan mengakomodasi dan menyatukannya dalam kerangka hukum nasional, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 UUPA bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara.⁷

Dalam praktiknya, jual beli tanah menjadi salah satu bentuk perjanjian perdata yang paling sering dilakukan masyarakat, baik terhadap tanah yang telah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat. Secara yuridis, perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁸ Dengan demikian, jual beli merupakan perjanjian konsensual yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.

Akan tetapi, jual beli tanah tidak hanya tunduk pada ketentuan KUHPerdata, melainkan juga tunduk pada ketentuan hukum agraria, terutama UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Hal ini disebabkan karena objek jual beli berupa tanah termasuk benda tidak bergerak yang status kepemilikannya diatur dan diawasi oleh negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁹ Oleh

⁵ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3), hlm. 12.

⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN No. 104 Tahun 1960, hlm. 3.

⁷ Ibid., Pasal 5, hlm. 7.

⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457, hlm. 341.

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 111.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010975

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

karena itu, timbul permasalahan ketika perjanjian jual beli dilakukan terhadap tanah yang belum memiliki sertifikat, karena status kepemilikan belum memiliki bukti hukum yang kuat.

Sertifikat tanah memiliki fungsi penting sebagai alat bukti hak yang sah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hak atas tanah yang dimaksud.¹⁰ Dengan demikian, tanah yang belum bersertifikat dapat menimbulkan potensi sengketa karena lemahnya alat bukti kepemilikan yang dapat ditunjukkan oleh penjual atau pembeli.

Dalam praktik masyarakat, transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat sering dilakukan hanya berdasarkan bukti penguasaan fisik atau surat keterangan tanah dari kepala desa/lurah.¹¹ Meskipun secara sosial transaksi tersebut sah di mata masyarakat adat setempat, namun secara yuridis perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sempurna, karena belum memenuhi unsur formil sebagaimana diatur dalam peraturan pertanahan. Akibatnya, muncul risiko hukum bagi pihak pembeli apabila kemudian hari terdapat klaim dari pihak lain terhadap objek tanah yang sama.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹² Artinya, tanpa sertifikat dan tanpa akta otentik dari PPAT, perjanjian jual beli tidak dapat didaftarkan secara resmi, sehingga tidak menimbulkan akibat hukum publik terhadap kepemilikan tanah.

Di sisi lain, jual beli tanah yang belum bersertifikat sering kali terjadi di wilayah pedesaan dan daerah tertinggal di mana program pendaftaran tanah belum menyentuh seluruh wilayah.¹³ Oleh sebab itu, secara sosiologis, praktik ini dianggap lumrah sebagai bagian dari kebiasaan masyarakat yang memanfaatkan hukum adat untuk mengatur penguasaan dan peralihan tanah. Namun, hal ini menimbulkan persoalan hukum ketika perjanjian tersebut dihadapkan dengan sistem hukum nasional yang mensyaratkan kepastian administratif.

Dalam konteks hukum perdata, sahnya suatu perjanjian jual beli tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian, yakni kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.¹⁴ Selama keempat unsur ini terpenuhi, maka perjanjian jual beli tanah, meskipun terhadap tanah yang belum bersertifikat, tetap sah secara perdata. Namun, secara administratif perjanjian tersebut belum sempurna karena tidak dapat didaftarkan dalam sistem pertanahan nasional.

Permasalahan ini menjadi kompleks karena melibatkan dua rezim hukum sekaligus, yaitu hukum perdata yang mengatur tentang perjanjian, dan hukum agraria yang mengatur tentang kepemilikan dan pendaftaran hak atas tanah.¹⁵ Ketika kedua sistem ini saling bersinggungan, diperlukan interpretasi hukum yang proporsional agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat.

Dengan demikian, kajian mengenai perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat memiliki urgensi tinggi karena menyangkut kepastian hukum, perlindungan hukum, serta keadilan bagi para pihak.¹⁶ Dalam hal ini, Pasal 1457 KUHPerdata menjadi titik awal untuk menilai sah atau tidaknya suatu perjanjian jual beli secara perdata, sedangkan UUPA dan peraturan pelaksanaannya memberikan batasan administratif terhadap kepemilikan hak atas tanah.

Selain itu, dari perspektif hukum administrasi, perjanjian jual beli tanah tanpa sertifikat berpotensi melanggar ketentuan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menekankan pentingnya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.¹⁷ Oleh karena itu, kebijakan pemerintah dalam percepatan sertifikasi tanah menjadi relevan untuk meminimalkan praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat.

Pendaftaran tanah tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemilik, tetapi juga berfungsi melindungi hak-hak pihak ketiga seperti pembeli dan kreditor.¹⁸ Tanpa adanya sertifikat, sulit bagi pihak yang berkepentingan untuk menelusuri status hukum tanah yang bersangkutan, sehingga menimbulkan potensi kerugian dan sengketa. Dalam konteks yuridis,

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320, hlm. 278.

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm. 45.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 88.

¹⁷ PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 3 huruf a, hlm. 7.

¹⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hlm. 49.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 125.

¹¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 98.

¹² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1), hlm. 14.

¹³ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 56.

perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat termasuk dalam kategori perjanjian di bawah tangan, yang memiliki kekuatan pembuktian terbatas.¹⁹ Artinya, akta tersebut hanya mengikat para pihak yang menandatangani, tetapi tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga. Hal ini berbeda dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT, yang memiliki kekuatan hukum publik.

Praktik jual beli tanah di Indonesia tidak selalu berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam realitas sosial (*das sein*), masih banyak ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, terutama terhadap tanah yang belum bersertifikat. Kondisi ini seringkali dilatarbelakangi oleh faktor kepercayaan, kebutuhan ekonomi, serta kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum pertanahan. Namun demikian, praktik tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari, sebagaimana tercermin dalam perkara yang diputus oleh Pengadilan Tinggi Denpasar melalui Putusan Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS.²⁰

Kasus ini bermula dari adanya transaksi jual beli sebidang tanah yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah. Transaksi tersebut dilakukan secara di bawah tangan, tanpa melalui prosedur resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktiknya, pihak pembeli telah menyerahkan sejumlah uang kepada pihak penjual sebagai bentuk pembayaran atas tanah yang diperjanjikan. Menariknya, dalam proses transaksi tersebut terdapat keterlibatan seorang notaris/PPAT sebagai perantara, yang seharusnya dapat menjamin kepastian hukum, namun pada kenyataannya prosedur hukum yang semestinya tidak dijalankan secara lengkap. Permasalahan mulai muncul ketika proses peralihan hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan secara sah sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Status tanah yang belum bersertifikat menyebabkan objek perjanjian menjadi tidak jelas dari segi legalitas, sehingga menghambat proses balik nama atau pendaftaran hak atas tanah. Kondisi ini menimbulkan sengketa antara para pihak, khususnya terkait dengan keabsahan perjanjian jual beli yang telah dilakukan.²¹

Berdasarkan asas *lex specialis* derogat legi generali, ketentuan hukum agraria sebagai hukum khusus mengesampingkan ketentuan hukum perdata yang bersifat umum dalam hal yang

sama.²² Oleh karena itu, dalam jual beli tanah, ketentuan dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 lebih diutamakan dibandingkan KUHPerdata, meskipun perjanjian tersebut sah secara perdata. Namun, dalam praktik hukum, hakim sering kali menilai sahnya perjanjian jual beli tanah berdasarkan prinsip keadilan substantif, bukan sekadar formalitas administratif.²³

Berdasarkan kondisi tersebut, kajian skripsi ini berupaya untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat dalam perspektif Pasal 1457 KUHPerdata, serta menilai akibat hukumnya terhadap para pihak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan adanya kajian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai batasan dan ruang lingkup sahnya perjanjian jual beli tanah dalam konteks hukum nasional, serta menjadi bahan rekomendasi bagi pembuat kebijakan dalam memperkuat sistem pendaftaran tanah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana aturan perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat berdasarkan KUHPerdata?
2. Bagaimana akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat terhadap para pihak?

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Yuridis Normatif.

PEMBAHASAN

A. Aturan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Berdasarkan KUH Perdata

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya dalam Buku III tentang Perikatan. Secara normatif, jual beli didefinisikan dalam Pasal 1457 KUH Perdata sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁴ Definisi ini menunjukkan bahwa esensi jual beli terletak pada adanya kesepakatan mengenai objek dan harga sebagai unsur utama.

Dalam konteks hukum perdata, sah atau tidaknya suatu perjanjian ditentukan oleh

¹⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1996, hlm. 67.

²⁰ Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS

²¹ Ibid.

²² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 134.

²³ Putusan Mahkamah Agung RI No. 3645 K/Pdt/2010, hlm. 22.

²⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan empat unsur, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, suatu objek tertentu, dan causa yang halal.²⁵ Keempat syarat ini bersifat kumulatif, sehingga apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dinyatakan batal atau batal demi hukum. Hal ini menjadi dasar penting dalam menilai keabsahan perjanjian jual beli tanah, termasuk tanah yang belum bersertifikat.

Tanah sebagai objek jual beli memiliki karakteristik khusus karena selain tunduk pada KUH Perdata, juga diatur dalam hukum agraria nasional. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa hak atas tanah harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum.²⁶ Dengan demikian, meskipun perjanjian jual beli dapat dilakukan berdasarkan KUH Perdata, peralihan hak atas tanah tetap harus memenuhi ketentuan hukum agraria.

Dalam praktiknya, jual beli tanah yang belum bersertifikat sering dilakukan secara di bawah tangan. Secara teoritis, perjanjian di bawah tangan tetap sah sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, perjanjian tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian terbatas dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah.²⁷ Hal ini menunjukkan adanya perbedaan antara keabsahan secara perdata dan keabsahan secara administratif.

Prinsip konsensualisme dalam KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian telah sah sejak tercapainya kesepakatan para pihak.²⁸ Dengan demikian, jual beli tanah secara di bawah tangan sebenarnya telah mengikat para pihak. Namun, dalam konteks hukum pertanahan, prinsip ini tidak cukup untuk menjamin kepastian hukum karena diperlukan formalitas tertentu, seperti pembuatan akta oleh PPAT.

Kewajiban penggunaan akta otentik dalam jual beli tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.²⁹ Ketentuan ini menunjukkan bahwa aspek formal memiliki

peranan penting dalam menentukan keabsahan peralihan hak.

Perbedaan antara hukum perdata dan hukum agraria seringkali menimbulkan permasalahan dalam praktik. KUH Perdata lebih menekankan pada aspek kesepakatan, sedangkan hukum agraria menekankan pada aspek formalitas dan pendaftaran. Hal ini menyebabkan jual beli tanah yang sah secara perdata belum tentu sah secara administratif.

Kondisi tersebut tercermin dalam praktik jual beli tanah di Indonesia yang tidak selalu berjalan sesuai dengan ketentuan hukum. Dalam realitas sosial (*das sein*), masih banyak ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, terutama terhadap tanah yang belum bersertifikat.³⁰ Faktor kepercayaan dan kebutuhan ekonomi seringkali menjadi alasan utama masyarakat melakukan praktik tersebut.

Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum pertanahan juga menjadi faktor penyebab maraknya transaksi informal. Banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat. Hal ini berdampak pada meningkatnya potensi sengketa di kemudian hari.

Salah satu contoh nyata dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS. Kasus ini bermula dari transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat dan dilakukan secara di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT secara sah.³¹ Meskipun terdapat keterlibatan notaris/PPAT sebagai perantara, prosedur hukum tidak dijalankan secara lengkap.

Dalam kasus tersebut, pihak pembeli telah menyerahkan sejumlah uang sebagai pembayaran atas tanah yang diperjanjikan. Namun, karena tidak adanya akta otentik dan status tanah yang belum jelas, proses peralihan hak tidak dapat dilakukan. Hal ini menimbulkan sengketa antara para pihak.

Pengadilan dalam pertimbangannya menilai bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian, khususnya terkait objek yang tidak jelas status hukumnya. Selain itu, tidak dipenuhinya prosedur formal dalam jual beli tanah menjadi alasan kuat untuk menyatakan perjanjian tersebut tidak sah. Putusan tersebut menegaskan bahwa keberadaan akta PPAT bukan sekadar formalitas, melainkan syarat penting dalam menjamin kepastian hukum. Tanpa akta tersebut, perjanjian jual beli tanah tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hak.

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

²⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

²⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45.

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 12.

²⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

³⁰ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo, 2004, hlm. 8.

³¹ Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS.

Dari perspektif hukum, objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Dalam kasus tanah yang belum bersertifikat, seringkali terjadi ketidakjelasan mengenai batas, luas, dan status kepemilikan tanah. Hal ini dapat menyebabkan objek perjanjian menjadi tidak memenuhi syarat objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu, aspek itikad baik juga menjadi faktor penting dalam perjanjian. KUH Perdata menghendaki agar setiap perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik.³² Dalam kasus tersebut, meskipun para pihak mungkin memiliki itikad baik, ketidakpatuhan terhadap prosedur hukum tetap menimbulkan akibat hukum yang merugikan.

Peran notaris/PPAT dalam transaksi tanah seharusnya menjamin kepastian hukum. Namun, dalam praktik, tidak jarang terjadi penyimpangan prosedur yang justru menimbulkan masalah hukum. Hal ini menunjukkan pentingnya profesionalisme dan kepatuhan terhadap peraturan.

B. Akibat Hukum Dari Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Terhadap Para Pihak

Perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat menimbulkan berbagai akibat hukum yang kompleks, terutama karena adanya dualisme pengaturan antara hukum perdata dan hukum agraria. Dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), setiap perjanjian yang memenuhi syarat Pasal 1320 pada dasarnya sah dan mengikat para pihak sebagai undang-undang.³³ Namun demikian, dalam konteks objek berupa tanah, keberlakuan hukum perdata tersebut tidak dapat dilepaskan dari ketentuan hukum agraria yang mengatur secara khusus mengenai peralihan hak atas tanah.

Akibat hukum pertama yang timbul adalah terbentuknya hubungan hukum berupa perikatan antara penjual dan pembeli. Berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.³⁴ Hal ini berarti bahwa meskipun tanah belum bersertifikat dan transaksi dilakukan di bawah tangan, para pihak tetap terikat untuk melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai isi perjanjian. Namun demikian, akibat hukum tersebut hanya berlaku dalam lingkup hubungan keperdataan semata, dan tidak serta merta memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah. Hal ini disebabkan

karena peralihan hak atas tanah menurut hukum agraria harus dilakukan melalui prosedur formal, yaitu dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran di kantor pertanahan.³⁵ Tanpa prosedur tersebut, hak atas tanah tidak dapat beralih secara yuridis.

Akibat hukum berikutnya adalah timbulnya ketidakpastian hukum bagi pihak pembeli. Pembeli yang telah melakukan pembayaran dan bahkan menguasai tanah secara fisik tidak otomatis diakui sebagai pemilik sah menurut hukum. Dalam kondisi ini, pembeli hanya memiliki hak keperdataan terhadap penjual, bukan hak kebendaan atas tanah tersebut.³⁶

Keadaan ini menunjukkan adanya perbedaan antara penguasaan fisik (*bezit*) dan kepemilikan yuridis (*eigendom*). Dalam KUH Perdata, penguasaan fisik tidak selalu mencerminkan kepemilikan yang sah, terutama apabila tidak didukung oleh alat bukti yang kuat seperti sertifikat. Oleh karena itu, pembeli berada dalam posisi hukum yang lemah. Selain itu, perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat berpotensi dinyatakan batal atau batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif, khususnya mengenai objek tertentu. Pasal 1320 KUH Perdata mensyaratkan bahwa objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan.³⁷ Apabila status tanah tidak jelas, maka perjanjian tersebut dapat dianggap cacat hukum.

Akibat hukum lain yang dapat timbul adalah potensi wanprestasi. Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan. Dalam kasus jual beli tanah yang belum bersertifikat, wanprestasi dapat terjadi ketika penjual tidak dapat menyerahkan hak atas tanah secara sah kepada pembeli.³⁸

Dalam kondisi wanprestasi, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan prestasi melalui pengadilan. Hal ini diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang memberikan dasar hukum bagi tuntutan ganti rugi akibat tidak dipenuhinya perikatan.³⁹

Akibat hukum lainnya adalah potensi terjadinya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Apabila penjual dengan sengaja menjual tanah yang statusnya tidak jelas atau bukan miliknya, maka perbuatan tersebut

³² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (3).

³³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

³⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1).

³⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

³⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45.

³⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

³⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 20.

³⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.⁴⁰

Dalam praktik, kondisi ini seringkali menimbulkan sengketa hukum yang berujung pada proses peradilan. Hal ini sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS, yang menunjukkan adanya konflik akibat jual beli tanah yang belum bersertifikat dan dilakukan di bawah tangan.⁴¹

Dalam kasus tersebut, pembeli telah memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran, namun penjual tidak dapat menyerahkan hak atas tanah secara sah karena tidak adanya sertifikat dan tidak dilakukan melalui PPAT. Hal ini menimbulkan kerugian bagi pembeli.

Pengadilan dalam pertimbangannya menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Akibatnya, perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat secara sempurna.

Akibat hukum yang timbul dari putusan tersebut adalah batalnya perjanjian dan kewajiban para pihak untuk dikembalikan pada keadaan semula (*restitutio in integrum*). Hal ini berarti bahwa penjual harus mengembalikan uang yang telah diterima, dan pembeli harus mengembalikan penguasaan atas tanah.

Konsep ini merupakan prinsip fundamental dalam hukum perdata yang bertujuan untuk menghapus segala akibat hukum dari perjanjian yang dinyatakan tidak sah. Dengan demikian, hubungan hukum yang sebelumnya terjalin antara para pihak dianggap tidak pernah ada. Keadaan ini menempatkan para pihak kembali pada posisi sebelum perjanjian dibuat. Oleh karena itu, tidak ada lagi hak dan kewajiban yang mengikat sebagaimana yang sebelumnya diperjanjikan.

Dalam konteks tersebut, kewajiban pengembalian menjadi konsekuensi utama dari pembatalan perjanjian. Pihak penjual diwajibkan untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima dari pembeli. Hal ini merupakan bentuk tanggung jawab hukum atas tidak terpenuhinya prestasi yang diperjanjikan. Sementara itu, pihak pembeli juga memiliki kewajiban untuk mengembalikan objek yang telah dikuasainya, dalam hal ini tanah yang menjadi objek perjanjian. Dengan demikian, terjadi

pemulihan keadaan secara timbal balik antara para pihak.

Penerapan prinsip *restitutio in integrum* juga mencerminkan asas keadilan dalam hukum perdata. Prinsip ini bertujuan untuk mencegah adanya pihak yang dirugikan secara tidak adil akibat perjanjian yang tidak sah. Apabila salah satu pihak tetap memperoleh keuntungan dari perjanjian yang batal, maka hal tersebut akan bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan. Oleh karena itu, pengembalian keadaan semula menjadi solusi yang paling proporsional dalam menyelesaikan sengketa. Selain itu, pembatalan perjanjian juga menghilangkan dasar hukum bagi penguasaan objek oleh pihak pembeli. Tanpa adanya perjanjian yang sah, penguasaan atas tanah tidak lagi memiliki legitimasi hukum. Hal ini berarti bahwa pembeli tidak dapat mempertahankan penguasaan tersebut secara yuridis. Dalam kondisi tertentu, penguasaan yang tetap dipertahankan bahkan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila merugikan pihak lain. Lebih lanjut, akibat hukum ini juga berdampak pada aspek pembuktian dalam hukum. Dengan batalnya perjanjian, alat bukti yang sebelumnya digunakan untuk menunjukkan adanya hubungan hukum menjadi tidak relevan. Dokumen atau perjanjian di bawah tangan yang digunakan sebagai dasar transaksi kehilangan kekuatan hukumnya. Hal ini menunjukkan pentingnya penggunaan alat bukti yang sah dan kuat dalam setiap transaksi, khususnya yang berkaitan dengan tanah.

Dalam praktiknya, penerapan *restitutio in integrum* tidak selalu berjalan sederhana. Terkadang terdapat kendala dalam proses pengembalian, seperti ketidakmampuan penjual untuk mengembalikan uang atau adanya perubahan kondisi objek tanah. Kondisi ini dapat menimbulkan sengketa lanjutan antara para pihak. Oleh karena itu, diperlukan mekanisme penyelesaian yang adil dan efektif untuk memastikan bahwa prinsip tersebut dapat diterapkan secara optimal. Selain itu, pembatalan perjanjian juga dapat menimbulkan kerugian tambahan bagi pihak pembeli, seperti biaya yang telah dikeluarkan selama proses transaksi. Biaya tersebut dapat berupa biaya administrasi, pengurusan dokumen, maupun biaya lain yang terkait. Dalam hal ini, pembeli berpotensi menuntut ganti rugi apabila dapat dibuktikan adanya kesalahan atau kelalaian dari pihak penjual. Hal ini menunjukkan bahwa akibat hukum pembatalan tidak hanya terbatas pada pengembalian objek dan uang, tetapi juga dapat meluas pada aspek ganti rugi.

⁴⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

⁴¹ Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS.

Dari sudut pandang hukum agraria, pembatalan perjanjian juga menghambat proses peralihan hak atas tanah. Tanpa adanya perjanjian yang sah, proses pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan. Hal ini menyebabkan tidak tercapainya tujuan utama dari transaksi, yaitu memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Dengan demikian, pembatalan perjanjian memiliki implikasi yang signifikan terhadap status hukum tanah tersebut.

Dalam konteks sosial, kondisi ini juga mencerminkan rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan transaksi tanah. Banyak masyarakat yang masih mengandalkan kepercayaan tanpa memperhatikan aspek legalitas. Hal ini menunjukkan perlunya edukasi hukum yang lebih intensif agar masyarakat memahami risiko yang dapat timbul dari transaksi yang tidak sesuai prosedur. Dengan meningkatnya kesadaran hukum, diharapkan praktik-praktik yang berpotensi menimbulkan sengketa dapat diminimalisir.

Pada akhirnya, penerapan prinsip *restitutio in integrum* dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat merupakan bentuk perlindungan hukum bagi para pihak. Prinsip ini memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan secara tidak adil akibat perjanjian yang tidak sah. Namun demikian, untuk menghindari terjadinya pembatalan dan akibat hukum yang merugikan, sangat penting bagi para pihak untuk mematuhi ketentuan hukum yang berlaku sejak awal. Dengan demikian, kepastian hukum dan keadilan dalam transaksi tanah dapat terwujud secara optimal. Selain itu, perjanjian yang tidak memenuhi syarat formil juga tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah. Hal ini berdampak pada tidak dapat diterbitkannya sertifikat atas nama pembeli, sehingga pembeli kehilangan kesempatan untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah tersebut.⁴² Dari perspektif perlindungan hukum, keadaan ini menunjukkan bahwa pembeli berada dalam posisi yang sangat rentan. Tanpa sertifikat, pembeli tidak memiliki alat bukti yang kuat untuk mempertahankan haknya apabila terjadi sengketa dengan pihak lain.

Akibat hukum lainnya adalah terbukanya kemungkinan adanya pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Karena tanah belum terdaftar secara resmi, maka sangat mungkin terjadi tumpang tindih klaim kepemilikan yang dapat memperumit sengketa. Dalam teori hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum

bertujuan untuk memberikan kepastian dan keadilan bagi masyarakat.⁴³ Dalam konteks ini, ketiadaan sertifikat menunjukkan lemahnya perlindungan hukum terhadap pembeli. Selain itu, menurut Soerjono Soekanto, efektivitas hukum sangat dipengaruhi oleh kesadaran hukum masyarakat.⁴⁴ Praktik jual beli tanah di bawah tangan menunjukkan bahwa kesadaran hukum masyarakat masih rendah.

Akibat hukum lainnya adalah potensi timbulnya sengketa berkepanjangan yang memerlukan biaya dan waktu yang tidak sedikit. Hal ini tentu merugikan para pihak, terutama pihak yang beritikad baik. Dalam perspektif hukum agraria, keberadaan sertifikat merupakan alat bukti yang kuat sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tanpa sertifikat, posisi hukum seseorang terhadap tanah menjadi tidak jelas dan sulit dipertahankan.⁴⁵ Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat menimbulkan berbagai akibat hukum yang merugikan para pihak, terutama dalam hal kepastian hukum, perlindungan hukum, dan potensi sengketa. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami dan mematuhi prosedur hukum yang berlaku dalam transaksi tanah.

Sengketa semacam ini umumnya berawal dari ketidakjelasan status hukum objek tanah yang diperjualbelikan. Ketika tidak terdapat bukti kepemilikan yang kuat, para pihak cenderung mempertahankan klaimnya masing-masing. Hal ini menyebabkan konflik menjadi semakin kompleks dan sulit diselesaikan. Proses penyelesaian sengketa yang berlarut-larut tentu berdampak pada stabilitas hubungan hukum antar pihak. Selain itu, kondisi ini juga berpotensi menimbulkan ketegangan sosial di lingkungan masyarakat sekitar.

Dalam praktiknya, sengketa tanah seringkali melibatkan proses litigasi di pengadilan yang memakan waktu lama. Proses peradilan dari tingkat pertama hingga kasasi bahkan peninjauan kembali dapat berlangsung bertahun-tahun. Selama proses tersebut berlangsung, para pihak harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit, baik untuk biaya perkara maupun biaya pendampingan hukum. Keadaan ini jelas merugikan, terutama bagi pihak yang memiliki keterbatasan ekonomi. Bahkan tidak jarang, nilai kerugian yang

⁴³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm. 25.

⁴⁴ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo, 2004, hlm. 8.

⁴⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

ditanggung melebihi nilai objek tanah itu sendiri. Kondisi ini menunjukkan bahwa sengketa tanah bukan hanya persoalan hukum, tetapi juga persoalan ekonomi.

Kerugian akibat sengketa berkepanjangan juga dirasakan oleh pihak yang beritikad baik. Pihak yang telah melaksanakan kewajibannya secara jujur dan sesuai kesepakatan justru dapat dirugikan karena kelemahan aspek legalitas. Dalam banyak kasus, pembeli yang telah membayar lunas tidak dapat memperoleh hak atas tanah karena tidak adanya sertifikat. Hal ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan perlindungan hukum dalam praktik. Oleh karena itu, itikad baik saja tidak cukup tanpa didukung oleh kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku. Kepastian hukum menjadi faktor utama dalam melindungi kepentingan para pihak.

Dalam perspektif hukum agraria, keberadaan sertifikat memiliki peranan yang sangat penting sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah. Dengan adanya sertifikat, pemegang hak memiliki kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya. Oleh karena itu, sertifikat menjadi instrumen utama dalam mencegah terjadinya sengketa. Tanpa sertifikat, posisi hukum seseorang menjadi lemah dan rentan dipersoalkan.

Ketiadaan sertifikat menyebabkan ketidakjelasan mengenai siapa pemilik sah atas suatu bidang tanah. Hal ini membuka peluang bagi munculnya klaim ganda atau bahkan sengketa dengan pihak ketiga. Dalam kondisi demikian, pembuktian kepemilikan menjadi sangat sulit karena tidak adanya dokumen resmi yang diakui negara. Para pihak hanya dapat mengandalkan bukti-bukti tidak langsung seperti kwitansi atau surat pernyataan. Bukti-bukti tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas di hadapan hukum. Akibatnya, penyelesaian sengketa menjadi semakin rumit dan tidak pasti. Selain itu, sengketa tanah yang berkepanjangan juga berdampak pada terganggunya pemanfaatan tanah. Tanah yang sedang dalam sengketa umumnya tidak dapat dimanfaatkan secara optimal oleh para pihak. Aktivitas pembangunan atau pengelolaan tanah menjadi terhambat karena adanya ketidakpastian status hukum. Hal ini tentu merugikan dari segi ekonomi, karena tanah tidak dapat memberikan manfaat yang maksimal. Dalam jangka panjang, kondisi ini dapat menghambat pembangunan dan pertumbuhan ekonomi di suatu wilayah. Oleh

karena itu, kepastian hukum atas tanah sangat diperlukan untuk mendukung pembangunan.

Sengketa yang tidak terselesaikan juga berpotensi menimbulkan konflik sosial yang lebih luas. Dalam beberapa kasus, sengketa tanah dapat memicu perselisihan antar keluarga, kelompok masyarakat, bahkan antar lembaga. Konflik semacam ini tidak hanya berdampak pada para pihak yang bersengketa, tetapi juga pada stabilitas sosial di lingkungan sekitarnya. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah tidak hanya penting dari sisi hukum, tetapi juga dari sisi sosial. Pencegahan sengketa menjadi langkah yang lebih efektif dibandingkan penyelesaiannya.

Dalam konteks ini, pendaftaran tanah menjadi instrumen penting dalam menciptakan kepastian hukum. Melalui pendaftaran tanah, setiap bidang tanah akan memiliki identitas yang jelas dan tercatat secara resmi. Hal ini memudahkan proses pembuktian kepemilikan apabila terjadi sengketa. Selain itu, pendaftaran tanah juga memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Dengan demikian, masyarakat didorong untuk segera mendaftarkan tanah yang dimilikinya. Kesadaran akan pentingnya pendaftaran tanah harus terus ditingkatkan. Namun demikian, dalam realitas sosial masih banyak masyarakat yang belum melakukan pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kurangnya pemahaman hukum, biaya, dan prosedur yang dianggap rumit. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara aturan hukum dan praktik di lapangan. Oleh karena itu, diperlukan upaya dari pemerintah untuk menyederhanakan prosedur dan meningkatkan akses masyarakat terhadap layanan pertanahan. Program-program seperti pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) merupakan langkah positif dalam mengatasi permasalahan ini. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat menimbulkan berbagai akibat hukum yang merugikan para pihak. Kerugian tersebut tidak hanya berupa kerugian materiil, tetapi juga kerugian waktu dan tenaga akibat sengketa yang berkepanjangan. Selain itu, ketiadaan sertifikat menyebabkan lemahnya posisi hukum seseorang terhadap tanah. Oleh karena itu, kepastian hukum dan perlindungan hukum menjadi sulit dicapai. Kondisi ini menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap prosedur hukum dalam setiap transaksi tanah.

Pada akhirnya, penting bagi masyarakat untuk memahami dan mematuhi prosedur hukum yang berlaku dalam transaksi tanah. Kesadaran hukum yang tinggi akan membantu mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Selain itu,

kepatuhan terhadap prosedur juga memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dengan demikian, transaksi tanah dapat dilakukan secara aman dan tertib. Hal ini sejalan dengan tujuan hukum untuk menciptakan ketertiban, keadilan, dan kepastian dalam masyarakat.

Transaksi tanah yang dilakukan secara aman dan tertib merupakan cerminan dari masyarakat yang taat hukum. Ketertiban dalam transaksi tidak hanya menguntungkan para pihak yang terlibat, tetapi juga memberikan dampak positif bagi sistem hukum secara keseluruhan. Dengan adanya ketertiban, maka potensi sengketa dapat diminimalisir, sehingga beban lembaga peradilan juga dapat berkurang. Selain itu, ketertiban juga menciptakan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang berlaku. Kepercayaan ini sangat penting untuk menjaga stabilitas sosial dan ekonomi dalam masyarakat. Oleh karena itu, setiap individu memiliki peran dalam menciptakan ketertiban tersebut.

Dalam konteks hukum agraria, prosedur yang harus dipatuhi dalam transaksi tanah telah diatur secara jelas dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Prosedur tersebut mencakup tahapan yang harus dilalui sejak awal hingga akhir transaksi. Setiap tahapan memiliki tujuan untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sah dan tidak melanggar hukum. Dengan mengikuti prosedur tersebut, maka para pihak dapat terhindar dari berbagai risiko hukum yang mungkin timbul. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk tidak mengabaikan tahapan-tahapan tersebut demi kepentingan jangka pendek.

Kesadaran hukum yang tinggi juga akan mendorong masyarakat untuk lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi tanah. Kehati-hatian ini dapat diwujudkan dengan melakukan verifikasi terhadap objek tanah, memastikan keabsahan dokumen, serta menggunakan jasa profesional seperti notaris atau PPAT. Dengan demikian, risiko terjadinya penipuan atau sengketa dapat diminimalisir. Selain itu, kehati-hatian juga mencerminkan sikap bertanggung jawab dalam menjalankan hak dan kewajiban sebagai warga negara. Hal ini sejalan dengan prinsip hukum yang menekankan pentingnya itikad baik dalam setiap perbuatan hukum.

Di sisi lain, kurangnya kesadaran hukum seringkali dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Mereka memanfaatkan ketidaktahuan masyarakat untuk melakukan tindakan yang merugikan, seperti penipuan atau penggelapan tanah. Oleh karena itu, peningkatan kesadaran hukum juga berfungsi sebagai upaya pencegahan terhadap tindak kejahatan di bidang

pertanahan. Dengan masyarakat yang sadar hukum, maka ruang gerak bagi pelaku kejahatan menjadi semakin sempit. Hal ini menunjukkan bahwa kesadaran hukum memiliki peran strategis dalam menjaga ketertiban dan keamanan.

Pentingnya kepatuhan terhadap prosedur hukum juga berkaitan dengan upaya menciptakan keadilan dalam masyarakat. Keadilan tidak hanya berarti memberikan hak kepada yang berhak, tetapi juga memastikan bahwa setiap orang diperlakukan secara sama di hadapan hukum. Dengan mematuhi prosedur, maka setiap transaksi dilakukan secara transparan dan akuntabel. Hal ini akan mencegah terjadinya praktik-praktik yang merugikan pihak tertentu. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap hukum merupakan bentuk konkret dari upaya mewujudkan keadilan. Selain itu, kepastian dan perlindungan hukum yang diperoleh dari kepatuhan terhadap prosedur juga memberikan dampak positif bagi perekonomian. Transaksi tanah yang aman dan memiliki kepastian hukum akan meningkatkan kepercayaan investor dan pelaku usaha. Hal ini akan mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Sebaliknya, ketidakpastian hukum dapat menghambat investasi dan menimbulkan kerugian ekonomi. Oleh karena itu, aspek hukum tidak dapat dipisahkan dari aspek ekonomi dalam konteks pertanahan.

Dalam jangka panjang, budaya hukum yang baik akan terbentuk apabila masyarakat memiliki kesadaran dan kepatuhan terhadap hukum. Budaya hukum ini akan menjadi fondasi bagi terciptanya masyarakat yang tertib dan berkeadilan. Proses pembentukan budaya hukum membutuhkan waktu dan usaha yang tidak sedikit. Oleh karena itu, diperlukan peran aktif dari berbagai pihak, termasuk pemerintah, akademisi, dan masyarakat itu sendiri. Edukasi dan sosialisasi hukum harus dilakukan secara berkelanjutan agar dapat mencapai hasil yang optimal.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat berdasarkan KUHPerduta pada dasarnya tetap mengacu pada ketentuan umum perjanjian, khususnya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Namun demikian, dalam konteks hukum agraria di Indonesia, keabsahan perjanjian tersebut belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum apabila tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peralihan hak atas tanah melalui

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran sebagaimana diatur dalam peraturan pertanahan. Dengan demikian, meskipun secara perdata perjanjian tersebut dapat dianggap sah, secara administratif dan yuridis formal masih memiliki kelemahan dalam aspek pembuktian dan kepastian hukum.

2. Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat terhadap para pihak berpotensi menimbulkan kerugian, baik dari segi kepastian hukum maupun perlindungan hukum. Perjanjian yang tidak memenuhi prosedur formal dapat berujung pada batalnya perjanjian atau tidak dapat dilaksanakannya peralihan hak secara sah, sehingga menimbulkan sengketa di kemudian hari. Para pihak dapat dikembalikan pada keadaan semula (*restitutio in integrum*), yang berarti adanya kewajiban untuk mengembalikan prestasi masing-masing. Selain itu, pihak yang beritikad baik tetap berisiko dirugikan akibat lemahnya posisi hukum atas objek tanah yang belum memiliki sertifikat.

B. Saran

1. Diperlukan peningkatan kesadaran hukum masyarakat terkait pentingnya mengikuti prosedur resmi dalam transaksi jual beli tanah, khususnya melalui pembuatan akta di hadapan PPAT dan pendaftaran hak atas tanah. Pemerintah dan instansi terkait perlu melakukan sosialisasi dan edukasi hukum secara berkelanjutan agar masyarakat memahami risiko hukum dari transaksi di bawah tangan, sehingga dapat meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari.
2. Pemerintah perlu memperkuat sistem administrasi pertanahan, termasuk percepatan program sertifikasi tanah serta pengawasan terhadap praktik-praktik jual beli tanah yang tidak sesuai prosedur. Selain itu, peran notaris/PPAT harus lebih dioptimalkan dalam memberikan kepastian hukum kepada para pihak, sehingga setiap transaksi tanah dapat dilakukan secara sah, aman, dan memberikan perlindungan hukum yang maksimal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Kencana, Jakarta, 2009.
Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
Abdulkadir Muhammad, *Sistem Hukum Tanah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
Ahmad Muliadi, dkk., *Metode Penulisan*, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2016.
Aziz Husni, *Pidana dan Pertanahan*, Kencana, Jakarta, 2018.
Bernadette Rahardjo, *Kebijakan Agraria dan Keadilan Sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015.
Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
Budi Santoso, *Studi Kasus Sengketa Tanah di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 2017.
Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi V, Kemendikbud, Jakarta, 2016.
Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, Russell Sage Foundation, New York, 1975.
Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2001.
Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001.
Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1984.
Oxford University Press, *Oxford Latin Dictionary*, Oxford, 1982.
P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011.
Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2011.
Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
Philip C. Cerny, dkk., *Land Tenure Theory and Practice*, (tanpa penerbit jelas), (tanpa tahun).
Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1981.
R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2005.
Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
Satjipto Rahardjo, *Hukum dalam Perspektif Sosial*, Alumni, Bandung, 1981.

- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Soerjono Soekanto, Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum, Rajawali, Jakarta, 1982.
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1989.
- Soerjono Soekanto, Pokok-Pokok Sosiologi Hukum, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 1996.
- Sudikno Mertokusumo, Hukum Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar, Liberty, Yogyakarta, 2002.
- Sutan Remy Sjahdeini, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang, UI Press, Jakarta, 1993.
- Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2013.
- Wahbah az-Zuhaili, Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, Dar al-Fikr, Beirut, 1985.
- Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perdata, Sumur Bandung, Bandung, 1983.
- Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perjanjian Indonesia, Sumur Bandung, Bandung, 1983.
- Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986.
- M. Yahya Harahap, Hukum Perjanjian Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/PDT/2016/PT.DPS

JURNAL / LAPORAN

- B. Supriyadi, “Girik, Letter C, dan Bukti Tradisional atas Tanah: Tinjauan Hukum dan Pembuktian”, *Jurnal Agraria*, Vol. 12 No. 2 (2018).
- Peraturan Menteri ATR/BPN dan kebijakan pendaftaran komunal/area adat; Agus Thohir, “Pengkakuan Hak Ulayat dalam Pendaftaran Tanah Modern”, *Jurnal Hukum Agraria*, 2016

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.