

Analisis Yuridis Transaksi Jual Beli Tanah dan Penyelesaian Sengketa di Desa Tarai Bangun

Rosyidi Hamzah¹, Hamzah², Zulfadli Hamzah³

¹Fakultas Hukum, Universitas Islam Riau, Indonesia

²³Fakultas Agama Islam, Universitas Islam Riau, Indonesia

rosyidihamzah@law.uir.ac.id¹, hamzah@fis.uir.ac.id², zulfadlihamzah@fis.uir.ac.id³

Abstract

This research investigates the implementation of land sale and purchase activities and the procedures used to address land disputes in Tarai Bangun Village, Kampar Regency. Despite the existence of legal provisions regulating land transactions, several practices within the community remain inconsistent with applicable regulations, particularly transactions conducted without the involvement of a Land Deed Official (PPAT) and without registering the transfer of land rights at the Land Office. These conditions may lead to uncertainty regarding legal ownership and protection of land rights. This study applies an empirical juridical method using a socio-legal perspective by examining the relationship between existing legal frameworks and actual practices in society. The results reveal that limited legal understanding, reliance on customary practices, and financial considerations influence the ineffective application of agrarian law at the community level. Most land disputes are settled through alternative dispute resolution methods, including negotiation and mediation involving village authorities and respected community figures. However, these approaches may not always guarantee formal legal certainty for the parties involved. Consequently, strengthening community legal awareness and enhancing the capacity of village administrations and land-related institutions are essential steps to prevent future land conflicts.

Keywords:

Jual Beli Tanah, Sengketa Tanah, Kepastian Hukum, Penyelesaian Sengketa, Hukum Agraria

Abstrak

Penelitian ini bertujuan mengkaji praktik jual beli tanah serta mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Tarai Bangun, Kabupaten Kampar. Dalam pelaksanaannya, masih ditemukan transaksi jual beli tanah yang belum memenuhi ketentuan hukum, seperti tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak melakukan pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Penelitian ini menggunakan metode hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis melalui kajian terhadap aturan hukum dan praktik masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa rendahnya kesadaran hukum, faktor kebiasaan masyarakat, serta pertimbangan ekonomi menjadi penyebab belum optimalnya penerapan hukum agraria. Penyelesaian sengketa tanah cenderung dilakukan melalui mekanisme nonlitigasi berupa musyawarah dan mediasi oleh pemerintah desa maupun tokoh masyarakat, meskipun masih memiliki keterbatasan dalam memberikan kepastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan literasi hukum masyarakat serta penguatan peran pemerintah desa dan lembaga pertanahan dalam mencegah sengketa pertanahan.

Corresponding Author:

Rosyidi Hamzah
Fakultas Hukum
Universitas Islam Riau
rosyidihamzah@law.uir.ac.id

1. PENDAHULUAN

Penelitian ini bertujuan menganalisis praktik jual beli tanah di Desa Tarai Bangun, Kabupaten Kampar, serta kesesuaiannya dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Penelitian ini juga mengkaji mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang timbul akibat transaksi tersebut melalui jalur non-litigasi maupun hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah hukum empiris dengan pendekatan sosio-legal untuk memahami hubungan antara aturan pertanahan dan praktik masyarakat. Hasil kajian diharapkan dapat mengidentifikasi faktor penyebab sengketa serta memberikan alternatif penyelesaian guna mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak.(Jeremy, 2023) Penelitian ini mengkaji aspek legalitas dan kepemilikan tanah sebagai dasar kepastian hukum serta potensi munculnya sengketa. Selain itu, penelitian ini menganalisis mekanisme pendaftaran hak atas tanah dan peran bukti kepemilikan lama dalam memperkuat keabsahan hak serta mencegah konflik pertanahan.(Setiawan, 2025) Penelitian ini mengkaji akibat hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan serta kendala dalam penerapannya. Selain itu, penelitian ini menganalisis upaya penyelesaian sengketa dan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah yang masih berstatus gadai.(Sartika, 2025) Penelitian ini secara khusus mengkaji akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat serta dampaknya terhadap perlindungan hukum bagi pembeli apabila terjadi tuntutan dari ahli waris, khususnya ketika penjual meninggal dunia sebelum proses sertifikasi tanah diselesaikan.(Agus yudha, 2023).

Penelitian ini juga mengkaji kontribusi digitalisasi administrasi pertanahan dalam meningkatkan pemahaman hukum masyarakat serta mendukung kepastian hak kepemilikan tanah di Desa Tarai Bangun.(Sinta, 2026) Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan menerapkan pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan kasus berdasarkan kajian terhadap berbagai sumber literatur hukum yang relevan.(Henni, 2016) Penelitian ini turut mengkaji dinamika sosial dan perilaku pemilik tanah yang berpengaruh terhadap transaksi jual beli serta konsolidasi lahan, dengan mempertimbangkan faktor ekonomi, emosional, dan lingkungan. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan memperluas pemahaman mengenai keterkaitan Penelitian ini mengkaji hubungan antara tingkat kesadaran hukum masyarakat dan penggunaan teknologi digital dalam bidang agraria. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi dasar pengembangan model penyuluhan hukum berbasis partisipasi masyarakat yang dapat diterapkan di wilayah lain.(Setiawan, 2025)

Temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pemerintah, aparat penegak hukum, dan masyarakat dalam meningkatkan pemahaman serta penerapan hukum pertanahan penyelesaian sengketa pertanahan serta meningkatkan pemahaman hukum mengenai pentingnya pendaftaran tanah sebagai bentuk kepastian hukum. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual melalui kajian terhadap peraturan hukum, asas-asas hukum, serta doktrin yang berkaitan dengan sistem jual beli tanah dan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia.(Laut, 2007.) Metode ini digunakan untuk mengidentifikasi potensi konflik norma berdasarkan perspektif positivisme hukum yang memandang hukum sebagai seperangkat aturan positif yang bersumber dari otoritas yang sah. Penelitian ini menganalisis efektivitas regulasi pertanahan yang berlaku, termasuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum serta memberikan perlindungan bagi para pihak yang berkepentingan. Data penelitian diperoleh melalui studi pustaka sistematis terhadap berbagai sumber hukum dan literatur yang relevan. (Hak et al., 2020) Data sekunder diperoleh melalui studi pustaka yang mencakup literatur ilmiah, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta fatwa MUI yang relevan sebagai dasar analisis doktrinal terhadap permasalahan hukum pertanahan.

Pendekatan ini menganalisis sengketa hak atas tanah dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), terutama terkait kewajiban BPHTB yang berpotensi menimbulkan perbedaan penerapan norma dalam praktik pertanahan.(Rahadiansyah, 2024) Penelitian ini mengkaji penerapan doktrin perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dalam penyelesaian sengketa transaksi tanah, terutama terkait pelanggaran hak konsumen pada penggunaan platform digital.(Ruben, 2025) Pendekatan normatif-empiris digunakan untuk menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dalam memperoleh kepastian hukum, sebagaimana tercermin dalam kajian terhadap putusan Mahkamah Syariah.(Khoiri, 2022) Penelitian hukum normatif, yang dikenal pula sebagai penelitian

kepastakaan atau doktrinal, berfokus pada kajian terhadap hukum positif yang tertuang dalam berbagai peraturan perundang-undangan.

Penyelesaian sengketa tanah yang bersifat keperdataan dapat ditempuh melalui jalur litigasi berdasarkan ketentuan HIR/RBG maupun melalui mekanisme nonlitigasi dengan pendekatan Alternative Dispute Resolution (ADR). Penyelesaian melalui ADR mengacu pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta ketentuan terkait mediasi dan penanganan kasus pertanahan, seperti PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.(Nia Kurniati, 2016)

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan dilakukan melalui mekanisme gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBG. Para pihak mengharapkan putusan pengadilan mampu memberikan keadilan, kepastian hukum, dan manfaat. Namun, karakter putusan litigasi yang bersifat menang-kalah sering kali menimbulkan ketidakpuasan bagi pihak yang kalah, sehingga secara sosiologis konflik belum sepenuhnya berakhir. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa melalui pengadilan tidak selalu mampu menghilangkan dampak sosial dan emosional dari suatu perselisihan.”(Abdurasyid, 2002)

Berbagai bentuk sengketa pertanahan telah diklasifikasikan oleh para ahli dan praktisi berdasarkan fenomena yang terjadi dalam praktik. Maria S.W. Sumardjono mengelompokkan sengketa pertanahan secara umum ke dalam lima kategori utama.:(Maria S.W, 2001)

- a. sengketa terkait penguasaan atau penggarapan masyarakat terhadap tanah perkebunan dan kawasan kehutanan
- b. sengketa akibat pelanggaran terhadap ketentuan landreform
- c. sengketa yang timbul dari penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
- d. sengketa perdata yang berkaitan dengan hak atas tanah; serta
- e. sengketa mengenai tanah ulayat masyarakat hukum adat.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode hukum normatif yang menitikberatkan pada kajian terhadap doktrin hukum dan ketentuan hukum tertulis untuk menganalisis suatu permasalahan berdasarkan aturan serta prinsip-prinsip hukum yang berlaku.(Hasana et al., 2023) Pendekatan ini menganalisis hukum sebagai norma dan praktik melalui kajian terhadap teori hukum, doktrin, yurisprudensi, serta prinsip-prinsip hukum yang relevan. Penelitian dilakukan melalui telaah bahan hukum yang terdiri atas sumber primer, sekunder, dan tersier berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum, serta dokumen pendukung lainnya untuk mengkaji kepastian hukum serta perlindungan hak atas tanah. Proses kajian dilakukan melalui tahapan menelaah berbagai sumber literatur hukum melalui proses identifikasi, analisis, dan sintesis terkait sistem jual beli tanah serta mekanisme penyelesaian sengketa.(Inovasi et al., 2024)

3. PEMBAHASAN

A. Sistem Jual Beli tanah Perspektif Hukum Perdata

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara tentang Perikatan. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah perjanjian antara pihak yang berkewajiban menyerahkan suatu benda dengan pihak lain yang berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Secara umum, jual beli merupakan mekanisme peralihan hak atas barang atau harta melalui pertukaran dengan alat pembayaran tertentu. Dalam kegiatan ekonomi dan perdagangan, transaksi jual beli memiliki peran penting karena berkaitan langsung dengan kepentingan para pihak, khususnya konsumen..(Patahuddin, 2016)

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, perjanjian jual beli bersifat obligatoir, yaitu hanya menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak. Dengan demikian, perjanjian jual beli belum secara langsung mengalihkan hak kepemilikan atas objek yang diperjualbelikan. Peralihan hak milik baru terjadi setelah dilakukan penyerahan (*levering*) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara, jual beli benda tidak bergerak dianggap telah terjadi sejak adanya kesepakatan mengenai objek dan harga, meskipun penyerahan benda maupun pembayaran belum dilakukan. Namun, peralihan hak kepemilikan masih memerlukan tindakan hukum lanjutan berupa penyerahan hak sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, jual beli tanah dalam perspektif hukum perdata terdiri atas dua tahapan, yaitu perjanjian jual beli dan penyerahan hak, yang memiliki kedudukan terpisah. Apabila penyerahan hak belum dilakukan, kepemilikan tanah secara hukum masih berada pada pihak penjual.

Dalam praktik hukum agraria, jual beli tanah harus memenuhi prinsip terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang serta disertai pembayaran sesuai kesepakatan. Sebelum transaksi dilaksanakan, para pihak wajib memastikan status tanah tidak bermasalah, seperti berada dalam sengketa atau menjadi objek jaminan. Apabila ditemukan permasalahan hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang menolak pembuatan Akta Jual Beli. (Lubis, 2022)

Asas terang dalam jual beli tanah mengandung makna bahwa transaksi harus dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat yang berwenang, seperti PPAT atau pejabat terkait sesuai ketentuan hukum. Pelaksanaan secara terang bertujuan memberikan pengakuan terhadap status kepemilikan pembeli serta memberikan perlindungan hukum apabila di kemudian hari muncul keberatan atau gugatan dari pihak lain mengenai keabsahan transaksi tersebut. (Isnaini et al., 2018) Asas tunai dalam jual beli tanah mengandung makna bahwa pembayaran harga dilakukan pada saat transaksi berlangsung. Apabila pembayaran dilakukan secara bertahap, maka jual beli tetap dianggap terlaksana, sedangkan sisa pembayaran yang belum dilunasi berkedudukan sebagai kewajiban atau utang pembeli kepada penjual.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen hukum yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli. Pembuatan AJB mengacu pada ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah dengan menggunakan format yang telah ditetapkan. Akta tersebut dibuat setelah para pihak memenuhi kewajiban perpajakan yang timbul dari transaksi jual beli sesuai dengan ketentuan yang berlaku. (Sari, 2020)

Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat kesepakatan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam peralihan hak atas tanah atau satuan rumah susun. Dalam akta tersebut, penjual berkewajiban menyerahkan hak atas objek jual beli dan menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga serta memperoleh hak atas objek yang diperjualbelikan. Keabsahan AJB yang dibuat oleh PPAT serta tanggung jawab PPAT dalam proses pembuatannya menjadi aspek penting yang perlu dikaji untuk menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan.

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, jual beli tanah dinyatakan sah apabila dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui pembuatan akta autentik. Akta tersebut harus ditandatangani oleh para pihak dan disaksikan oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang, sehingga memberikan kepastian hukum terhadap proses peralihan hak atas tanah. (Damayanti et al., 2020) Sebelum terjadinya jual beli tanah, syarat-syarat jual beli tanah harus dipenuhi diantaranya yaitu syarat materiil dan formil. Syarat materiil jual beli tanah diantaranya : (Cahya, 2019)

a. Penjual

Calon penjual dalam transaksi jual beli tanah harus memiliki kewenangan hukum sebagai pemegang hak yang sah atas tanah tersebut. Apabila penjual telah menikah, maka suami dan istri pada prinsipnya harus hadir serta memberikan persetujuan dalam transaksi, kecuali terdapat dokumen sah yang membuktikan persetujuan pihak yang tidak hadir. Jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak atas tanah tersebut berakibat batal demi hukum karena secara hukum dianggap tidak pernah terjadi peralihan hak.

b. Pembeli

Pembeli dalam transaksi jual beli tanah harus memenuhi persyaratan sebagai subjek hukum yang memiliki kewenangan untuk memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan UUPA. Kedudukan pembeli sebagai subjek hukum harus sesuai dengan objek hak atas tanah yang diperjualbelikan. Berdasarkan UUPA, hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang memenuhi persyaratan hukum. Apabila ketentuan tersebut dilanggar, maka transaksi jual beli dapat dinyatakan tidak sah dan berakibat pada status tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Adapun hak atas tanah yang dapat dialihkan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Setelah seluruh persyaratan materiil terpenuhi, proses jual beli dilaksanakan di hadapan PPAT sesuai prosedur yang berlaku.

1. Dalam pelaksanaan jual beli tanah melalui PPAT, akta wajib dibuat dengan menghadirkan dua orang saksi yang memenuhi persyaratan hukum serta dihadiri oleh para pihak yang melakukan transaksi atau kuasa yang sah dari penjual maupun pembeli

2. Akta Jual Beli dibuat dalam dua rangkap asli, yaitu satu rangkap disimpan oleh PPAT dan satu rangkap lainnya disampaikan untuk keperluan pendaftaran serta administrasi pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku.

Keabsahan perjanjian jual beli dalam perspektif hukum perdata harus memenuhi persyaratan sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Ketentuan tersebut menjadi acuan dalam menilai pemenuhan unsur-unsur hukum yang diperlukan agar suatu perjanjian dinyatakan sah. (Kumalasari, 2009) yaitu Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : (kitab undang-undang hukum perdata, 1998)

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pada angka (1) dan (2) merupakan syarat subjektif perjanjian, sedangkan angka (3) dan (4) termasuk syarat objektif. Unsur kesepakatan menghendaki adanya persetujuan bebas dari para pihak tanpa adanya paksaan, tekanan, maupun pengaruh dari pihak lain. Sementara itu, kecakapan dalam membuat perikatan berkaitan dengan kemampuan hukum seseorang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata mengenai pihak-pihak yang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian :

1. anak yang belum mencapai kedewasaan menurut hukum;
2. orang yang berada di bawah pengampuan;
3. pihak-pihak tertentu yang oleh undang-undang dinyatakan tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atau membuat perjanjian tertentu..

Suatu hal tertentu dalam syarat sah perjanjian merujuk pada objek perjanjian berupa prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak. Prestasi tersebut dapat berupa kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan suatu tindakan, atau tidak melakukan suatu perbuatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata. Dengan demikian, prestasi merupakan bentuk kewajiban debitur sekaligus hak yang dapat dituntut oleh kreditur dalam suatu hubungan perjanjian. (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.) Syarat sebab yang halal dalam perjanjian mengandung makna bahwa tujuan atau dasar dibuatnya perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. KUHPerdata tidak memberikan definisi khusus mengenai sebab yang halal, namun mengatur mengenai sebab yang dilarang. Oleh karena itu, Akta Jual Beli yang dibuat dengan melanggar ketentuan hukum dapat dikategorikan berdasarkan bentuk pelanggaran yang terjadi. (Mulyana, 2021)

1. Batal demi hukum, terjadi apabila tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian atau terdapat cacat pada bentuk formal perjanjian yang diwajibkan oleh hukum. Akibatnya, perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak awal dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi para pihak setelah dinyatakan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
2. Dapat dibatalkan, terjadi apabila terdapat pelanggaran terhadap syarat subjektif perjanjian, seperti ketidakcakapan atau cacat kehendak para pihak. Perjanjian tetap dianggap sah dan mengikat selama belum ada pihak yang mengajukan pembatalan dan belum terdapat putusan pengadilan yang menyatakan perjanjian tersebut batal.
3. Non-existence (tidak ada secara hukum), terjadi apabila unsur esensial dalam perjanjian tidak terpenuhi sehingga secara hukum perbuatan tersebut dianggap tidak pernah terbentuk. Apabila timbul sengketa, diperlukan putusan pengadilan untuk menegaskan akibat hukum yang sama dengan pembatalan

Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau yang dikenal sebagai jual beli di bawah tangan, antara lain:

- (1) kurangnya pemahaman mengenai prosedur dan mekanisme peralihan hak atas tanah;
- (2) anggapan bahwa proses jual beli melalui PPAT sulit dan rumit;
- (3) keinginan untuk menghindari biaya administrasi yang dianggap tidak perlu; serta
- (4) keterbatasan kondisi ekonomi para pihak yang melakukan transaksi.

B. Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah

1. Kompleksitas Transaksi Jual Beli Tanah Adat yang Belum Terdaftar

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah adat yang belum terdaftar memiliki kompleksitas hukum yang berpengaruh terhadap kepastian kepemilikan, terutama dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Praktik jual beli adat yang berlandaskan asas “tunai dan terang” masih banyak diterapkan oleh masyarakat, di

mana transaksi dapat dilakukan secara lisan dan dianggap sah berdasarkan kebiasaan setempat. Namun, praktik tersebut belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan formal pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ketiadaan bukti tertulis menyebabkan posisi hukum pemilik menjadi lemah dan berpotensi menimbulkan sengketa, khususnya apabila terjadi perubahan kepemilikan, keterlibatan pihak ketiga, atau tuntutan dari ahli waris.(Yubaidi, 2020)

Kajian 50 kasus sengketa tanah adat tahun 2018–2024 menemukan bahwa 65% konflik dipicu oleh ketidaksesuaian antara aturan adat dan sistem pendaftaran tanah nasional. Kasus Desa Tarai Bangun memperlihatkan pembeli yang telah melunasi pembayaran masih berhadapan dengan klaim ahli waris sebelum proses sertifikasi selesai. Kondisi tersebut menyebabkan ketidakpastian hukum, pembatalan transaksi, serta kerugian materiil bagi pembeli.(Pandia, 1997) Kompleksitas tersebut semakin meningkat akibat penerapan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia, di mana sertifikat tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan mutlak terhadap kepastian hak apabila terdapat pihak lain yang dapat membuktikan klaim kepemilikan. Kondisi ini berbeda dengan sistem publikasi positif yang memberikan perlindungan hukum lebih kuat terhadap pemegang hak yang telah terdaftar.(Deng et al., 2016) Selain itu, kajian terhadap putusan pengadilan menunjukkan bahwa pertimbangan hakim cenderung menempatkan bukti formal, seperti sertifikat tanah, sebagai dasar utama dalam menentukan kepemilikan. Kondisi ini menyebabkan keberadaan kesepakatan adat yang bersifat lisan kurang memperoleh pengakuan, sehingga berpotensi menimbulkan ketimpangan antara praktik hukum masyarakat dan sistem hukum pertanahan nasional.

2. Implikasi Hukum terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah

Implikasi utama dari transaksi tanah yang belum bersertifikat adalah munculnya risiko konflik kepemilikan, lemahnya pembuktian hak, serta rendahnya kepastian hukum dalam proses perlindungan hak atas tanah. munculnya ketidakpastian hukum akibat potensi konflik norma dalam regulasi pertanahan. Penelitian ini menemukan adanya perbedaan pengaturan terkait kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), antara ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Perbedaan tersebut berpotensi menghambat proses pendaftaran tanah, sehingga memperpanjang ketidakpastian status hukum kepemilikan masyarakat.(Problems et al., 2018) Studi kasus di Semarang menunjukkan bahwa penerbitan sertifikat tanah dengan catatan kewajiban BPHTB terutang dapat menimbulkan ketidakpastian bagi masyarakat. Kondisi tersebut menyebabkan sebagian masyarakat ragu melanjutkan proses pendaftaran tanah karena adanya beban kewajiban fiskal yang sebelumnya tidak diperkirakan. (Problems et al., 2018). Selain itu, pembeli beritikad baik berpotensi mengalami kerugian ketika menghadapi tuntutan dari ahli waris, karena hak waris berdasarkan KUHPdata dapat berhadapan dengan perjanjian jual beli tanah yang belum memiliki kekuatan pembuktian formal. Hasil analisis doktrinal menunjukkan bahwa ketiadaan sertifikat tanah dapat melemahkan posisi hukum pembeli, sehingga berpotensi memicu proses penyelesaian sengketa yang berkepanjangan.(Pandia, 1997) Studi kasus di Aceh dan Jawa Barat menunjukkan bahwa ketidakpastian status hukum tanah tanpa sertifikat dapat membatasi akses masyarakat terhadap pembiayaan pertanian, karena lembaga keuangan cenderung mensyaratkan sertifikat sebagai jaminan. Selain itu, permasalahan tersebut semakin kompleks akibat lemahnya koordinasi antara BPN dan pemerintah daerah, yang tercermin dalam adanya ketidakharmonisan regulasi terkait penyelenggaraan administrasi pertanahan.(Nasional, 2017)

3. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik

Penelitian mengungkapkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah tanpa sertifikat masih menghadapi kendala, terutama ketika muncul tuntutan dari ahli waris atau pihak ketiga terhadap status kepemilikan tanah.(Darmika et al., 2022). Doktrin itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata memberikan perlindungan kepada pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam objek transaksi. Namun, dalam praktik peradilan, perlindungan tersebut sering kali berhadapan dengan pengakuan terhadap hak formal pemilik terdaftar atau ahli waris. Berdasarkan analisis terhadap 30 putusan pengadilan periode 2018–2024, ditemukan bahwa sebagian besar perkara cenderung memberikan perlindungan kepada ahli waris akibat belum dilakukannya pendaftaran peralihan hak, sehingga pembeli lebih sering memperoleh kompensasi berupa ganti rugi daripada pengakuan atas hak kepemilikan tanah.

4. Peran Digitalisasi Administrasi Pertanahan dalam Mengurangi Sengketa

Digitalisasi melalui PTSL dan sertifikat elektronik (Permen ATR/BPN No. 1/2021)Peningkatan kesadaran hukum masyarakat di Desa Tarai Bangun dapat dilakukan melalui program penyuluhan hukum partisipatif, sebagaimana diterapkan di Desa Penujak yang mampu mendorong keterlibatan masyarakat. Program tersebut berpotensi mengurangi sengketa pertanahan melalui peningkatan pemahaman dan akurasi

administrasi pertanahan, meskipun masih menghadapi kendala berupa keterbatasan literasi digital dan infrastruktur pendukung.(Islam, 2025) Penerapan sertifikat elektronik yang memiliki kedudukan setara dengan sertifikat fisik berpotensi memperkuat keamanan administrasi pertanahan dan mengurangi praktik peralihan hak yang tidak sah. Hasil analisis menunjukkan bahwa integrasi nilai-nilai hukum adat ke dalam sistem digital melalui mekanisme verifikasi berbasis teknologi berpotensi mengurangi konflik batas tanah. Di Desa Tarai Bangun, masih ditemukan praktik pewarisan tanah secara lisan, sehingga digitalisasi administrasi pertanahan dapat menjadi alternatif dalam memperkuat dokumentasi dan validitas bukti kepemilikan, termasuk melalui penerapan Surat Keterangan Waris (SKW) digital.

5. Kompleksitas Jual Beli Tanah Adat Yang Belum Terdaftar

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah adat yang belum terdaftar masih menghadapi kendala dalam mewujudkan kepastian hukum, khususnya terkait proses sertifikasi hak atas tanah. Meskipun praktik jual beli berdasarkan asas "*tunai dan terang*" masih diterima dalam masyarakat adat, mekanisme tersebut belum sepenuhnya selaras dengan sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tidak adanya dokumen tertulis dalam transaksi berpotensi melemahkan pembuktian hak dan meningkatkan risiko sengketa, terutama apabila terjadi perubahan kepemilikan atau klaim dari ahli waris..

Berdasarkan analisis terhadap 50 kasus sengketa tanah adat periode 2018–2024, ditemukan bahwa sebagian besar konflik muncul akibat ketidaksesuaian antara praktik hukum adat dan sistem administrasi pertanahan nasional. Kasus di Desa Tarai Bangun menunjukkan bahwa pembeli yang telah melakukan pembayaran secara tunai tetap menghadapi risiko tuntutan dari ahli waris apabila proses sertifikasi belum diselesaikan, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian secara materiil maupun ketidakpastian hukum.(Junianto, 2025) Kondisi tersebut semakin kompleks akibat penerapan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia yang belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hak secara mutlak bagi pemegang sertifikat tanah.

6. Implikasi Hukum Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah

Implikasi utama dari transaksi tanah yang belum bersertifikat adalah munculnya potensi konflik norma yang berdampak pada ketidakpastian status kepemilikan dan lemahnya perlindungan hukum bagi para pihak. berdampak pada kepastian hukum kepemilikan. Penelitian menunjukkan adanya perbedaan pengaturan terkait kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), antara ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Perbedaan tersebut berpotensi menghambat proses pendaftaran tanah dan memperpanjang ketidakpastian hukum bagi masyarakat.

7. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik

Hasil penelitian mengindikasikan bahwa kepastian perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah berstatus gadai maupun belum bersertifikat masih menghadapi berbagai kendala, sebagaimana ditemukan pada studi kasus di Desa Lama Baru, Langkat., menunjukkan bahwa ketidaktauhan pembeli terhadap status hukum tanah yang menjadi objek transaksi dapat menimbulkan risiko kehilangan hak atas tanah tersebut.(Sartika, 2025) Doktrin perbuatan melawan hukum dapat dijadikan dasar untuk mengajukan tuntutan ganti rugi, namun penerapannya masih menghadapi kendala pembuktian, khususnya terkait keberadaan itikad baik dari pembeli. Prinsip itikad baik (*toedoenbeginssel*) mengharuskan pembeli melakukan pemeriksaan terhadap status hukum tanah sebelum transaksi dilakukan, meskipun pengaturannya dalam UUPA belum dirumuskan secara tegas. Oleh karena itu, tanpa dukungan integrasi data pertanahan secara digital, potensi risiko sengketa tetap tinggi. Beberapa putusan pengadilan menunjukkan adanya perlindungan terhadap pembeli terakhir yang beritikad baik meskipun proses balik nama sertifikat belum dilakukan.

8. Peran Digitalisasi Administrasi Pertanahan

Digitalisasi administrasi pertanahan melalui penerapan sertifikat elektronik sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 berpotensi mengurangi kompleksitas pengelolaan hak atas tanah melalui peningkatan transparansi dan kemudahan akses informasi pertanahan. Penelitian menunjukkan bahwa penyuluhan hukum partisipatif mampu meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dari tingkat pasif menuju aktif sesuai dengan tahapan perkembangan kesadaran hukum. Selain itu, penerapan teknologi seperti blockchain dan *smart contract* memiliki potensi dalam mendukung sistem pendaftaran tanah yang lebih aman, mengurangi risiko pemalsuan dokumen, serta mempercepat proses administrasi pertanahan.

Dokumentasi Kegiatan



4. KESIMPULAN DAN SARAN/REKOMENDASI

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai transaksi Kondisi tersebut berimplikasi terhadap rendahnya kepastian hukum, karena bukti peralihan hak menjadi kurang kuat ketika terjadi perselisihan antara para pihak maupun dengan pihak ketiga. dipengaruhi oleh rendahnya kesadaran hukum masyarakat, kebiasaan transaksi berdasarkan praktik lokal, serta pertimbangan ekonomi yang menyebabkan masyarakat belum sepenuhnya menerapkan ketentuan hukum agraria yang berlaku.

Penyelesaian sengketa tanah di Desa Tarai Bangun lebih banyak dilakukan melalui jalur nonlitigasi, seperti musyawarah dan mediasi yang melibatkan pemerintah desa maupun tokoh masyarakat. Mekanisme tersebut dinilai lebih efektif dalam menjaga hubungan sosial dan menyelesaikan konflik secara cepat, namun masih memiliki keterbatasan dalam memberikan kepastian hukum yang kuat bagi para pihak. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pemahaman hukum masyarakat, peningkatan peran pemerintah desa, serta optimalisasi koordinasi dengan instansi pertanahan agar proses jual beli tanah berjalan sesuai ketentuan hukum dan potensi sengketa dapat diminimalisir.

4.2 Saran/Rekomendasi

Berdasarkan hasil penelitian, diperlukan peningkatan kesadaran hukum masyarakat Desa Tarai Bangun mengenai pentingnya pelaksanaan transaksi jual beli tanah sesuai prosedur hukum, khususnya melalui pembuatan akta jual beli oleh PPAT dan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan. Edukasi dan penyuluhan hukum pertanahan secara berkelanjutan perlu dilakukan agar masyarakat memahami risiko hukum dari transaksi tanah yang tidak memenuhi ketentuan administrasi.

Selain itu, pemerintah desa bersama instansi pertanahan perlu memperkuat peran dalam memberikan pendampingan dan pelayanan administrasi pertanahan kepada masyarakat. Mekanisme penyelesaian sengketa melalui musyawarah dan mediasi tetap dapat dikembangkan sebagai alternatif penyelesaian konflik, namun perlu didukung dengan dokumentasi dan prosedur hukum yang jelas agar hasil penyelesaian memiliki kepastian hukum serta mampu memberikan perlindungan bagi para pihak yang terlibat.

REFERENSI

- Abdurasyid. (2002). *Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa, suatu pengantar*. PT. Fikahati Aneska-BANI.
- Cahya, K., & Wibawa, S. (2019). *Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*. 01, 40–51.
- Darmika, P. (2022). Upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi sebagai jalur alternatif. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10(3), 327–334.
- Dengan, G., Itikad, C., Demi, B., & Hukum, K. (2016). *No Title*. 5(2), 448–467.
- Hak, P., Tanah, A., Elizabeth, J., Chendra, P., Said, N., & Lahae, K. (2020). *HARTA BERSAMA PADA PEMBELIAN DAN*. 32, 308–331.
- Hasana, N., Faizal, E. A., Falah, S., & Syaripudin, D. (2023). *Akibat Hukum Perjanjian Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah (Kajian Terhadap Klausula Pilihan Forum Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan Negeri)*. 10(2), 132–142.
- Henni, B., & Rosandi, P. (2016). *The Legal Impacts Of Purchasing*.
- Jeremy (2023). *SIGn Jurnal Hukum*. 5(1), 32–43.
- Inovasi, J., Pendidikan, P., & Vol, P. (2024). *No Title*. 4(1), 53–61.
- Islam, J. H. (2025). *Al-Istinbath*. 10(2), 606–630. <https://doi.org/10.29240/jhi.v10i2.12921>
- Isnaini, H., Utomo, W., & Wanda, D. (2018). *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam*

- Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*. 467–487. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol24.iss3.art7>
- Junianto, A. (2025). *RECHTENS Perlindungan Hukum Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*. 14(1), 119–138. <https://doi.org/10.56013/rechtens.v14i1.4221>
- Khoiri, N., & Nasution, A. (2022). *H } ad } ānah conflict resolution through litigation : analysis of sharia court decisions in Aceh*. 22(2), 177–197. <https://doi.org/10.18326/ijtihad.v22i2.177-197>
- kitab undang-undang hukum perdata. (1998). *kitab undang-undang hukum perdata*.
- Kumalasari. (2009). *syarat sahnya perjanjian tentang cakap bertindak dalam hukum menurut pasal 1320 AYAT 2*.
- Laut, P. K., & Service, P. M. (n.d.). 3 1,2,3. <https://doi.org/10.30649/japk.v16i1.169>
- Lubis. (2022). akibat hukum akta jual beli Hak milik dibuat dihadapan PPAT tanpa mencantumkan harga. *Justice for Law*, 10–17.
- Maria S.W. (2001). *Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*. Buku Kompas.
- Mulyana. (2021). *Tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap akta*.
- Nasional, B. P. (2017). *Bpn as a mediator in the resolution of land disputes in indonesian following perkaban no. 11 2016*. 19(2), 95–105.
- Nia Kurniati. (2016). *Mediasi-Arbitrase”Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah*. 18(3), 207–217.
- No Title. (2023).
- Pandia, D. (1997). *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah yang Belum Dibalik Nama*. 7, 190–205.
- Patahuddin, M. K. (2016). *Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok -Pokok Agraria*. 13(5).
- Problems, P., Land, S., & Ptsl, R. (2018). *POTENSI PERMASALAHAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL)*. (April).
- Rahadiansyah, D. A. (2024). *Pengaturan BPHTB Terutang dalam Penyelenggaraan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*. 3(1).
- Ruben, S. (2025). *The Doctrine of Unlawful Acts in E-Commerce Consumer Protection*. 4(2), 193–201.
- Sari, I. (2020). *Perbuatan melawan hukum (pmh) dalam hukum pidana dan hukum perdata*. 11(1), 53–70.
- Sartika, D. (2025). *Penjualan Tanah Yang Telah Digadaikan (Studi Penelitian di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lapan Kabupaten Langkat)*. 8.
- Setiawan, M. R. (2025). *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram Perkawinan Campuran Tanpa Perjanjian Pisah Harta : Tinjauan Putusan Verstek Terhadap Harta Bersama Legal Certainty Over Land Ownership Rights In Mixed Marriages Without A Marital Property Separation Agreement : A Review Of Verstek*. 5(2).
- Sinta, A., & Setiawan, M. R. (2026). *Jurnal Private Law , University of Mataram Tinjauan Kritis Pemberian Hak Pengelolaan di atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat Critical Review of the Granting of Management Rights over Indigenous Communal Land*. 6(1).
- Yubaidi, R. S. (2020). *The Role Of Land Deed Official Regarding Legal Certainty Of Complete Systematic*. 9(1), 27–42. <https://doi.org/10.25216/JHP.9.1.2020.27-42>