



ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBELIAN TANAH TANPA DOKUMEN TANAH YANG SAH

Nur Rofi'ah¹, Ronny Winarno², Yudhia Ismail³

^{1,2,3}Universitas Merdeka Pasuruan, Indonesia

Email : rofiahnur45@gmail.com¹, ronnywinarno@unmerpas.ac.id²,
yudhiaismail@unmerpas.ac.id³

Received 18-04-2025 | Revised form 20-05-2025 | Accepted 25-06-2025

Abstract

Land purchase is a form of agreement or legal act between the seller and the buyer. The purchase of land is one of the most common forms of land rights transfer in society. However, in practice, there are several land purchase transactions carried out without valid land documents. This raises concerns for land buyers, as purchasing land without valid documentation potentially involves legal issues. The author has chosen the title Juridical Analysis of Land Purchases Without Valid Land Documents. The problems examined include the legal strength of land purchases without valid land documents according to customary law and the Basic Agrarian Law (UUPA), and the nature of ownership rights over land without valid documents from the perspective of legal certainty. The research method used is juridical analysis. Based on the results of the analysis, it can be concluded that the legal strength of land purchases without valid documents under customary law is part of customary legal practice and aligns with de facto recognition. However, such transactions are weak in the eyes of formal law. Therefore, it is recommended that the land be registered for the first time. According to the Basic Agrarian Law (UUPA), land purchases without valid land documents are considered invalid as they do not conform to the formal legal regulations in Indonesia. This aligns with the principle of de facto recognition. However, the UUPA acknowledges the existence of customary law. Therefore, land purchases without valid documents that meet elements of customary law may be submitted for initial land registration in order to obtain legal standing. The nature of ownership rights over land without valid documents, from the perspective of legal certainty, is weak and not fully recognized under positive law. However, documents such as land possession letters issued by the village authorities can be used as supporting documents in the application for the initial land certificate.

Keywords: Land purchase, land, documents

Abstrak

Pembelian tanah adalah suatu bentuk perjanjian atau perbuatan hukum antara penjual dan pembeli, Pembelian tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang lazim terjadi di masyarakat. Namun, dalam praktiknya terdapat beberapa transaksi pembelian tanah tanpa adanya dokumen-dokumen tanah yang sah. Hal ini menimbulkan kekhawatiran bagi pembeli tanah, karena pembelian tanah tanpa dokumen-dokumen tanah yang sah tersebut berpotensi memiliki masalah hukum. Penulis mengangkat judul Analisis yuridis terhadap pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah, adapun rumusan masalah yang diangkat yaitu kekuatan hukum pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah menurut hukum kebiasaan dan UUPA dan sifat kepemilikan hak atas tanah tanpa dokumen tanah yang sah dilihat dari persepektif kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan yaitu analisis yuridis. Dalam hasil analisis penelitian ini dapat ditarik kesimpulan bahwa kekuatan hukum pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah menurut hukum kebiasaan ini, merupakan bagian dari hukum adat dan sejalan dengan pengakuan de facto namun pembelian tanah tersebut lemah dimata hukum, jadi dianjurkan untuk mendaftarkan tanah pertama kali. Menurut UUPA pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah dianggap tidak sah karena tidak sejalan dengan peraturan hukum resmi di indonesia hal ini sejalan dengan pengakuan de facto, namun UUPA mengakui keberadaan hukum adat, jadi pembelian tanah tanah tanpa dokumen tanah yang sah menurut hukum kebiasaan yang memenuhi unsur hukum adat dapat diajukan untuk pendaftaran tanah pertama kali agar

memiliki kekuatan hukum. sifat kepemilikan hak atas tanah tanpa dokumen tanah yang sah dilihat dari persepektif kepastian hukum, bersifat lemah dan tidak diakui secara penuh dalam hukum positif, namun dokumen seperti surat penguasaan tanah dari desa bisa digunakan sebagai syarat pengajuan sertifikat pertama kali.

Kata Kunci : Pembelian tanah, tanah, dokumen

This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](#) license.



PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat berguna bagi manusia dalam kehidupan sehari-hari. Karena tanah merupakan pinjakan manusia selain itu tanah juga menjadi tempat berdirinya rumah manusia. Selain menjadi tempat tinggal tanah juga berguna dari sisi ekonomis, karena itulah tanah menjadi hal yang sangat penting bagi seluruh makhluk hidup.

Seiring perkembangan zaman, tanah sangat dibutuhkan karena tingginya nilai dan manfaat tanah, hal tersebut dapat memicu permasalahan mengenai tanah seperti terjadinya kecurangan legalitas kepemilikan tanah.¹ Karena tanah sangat penting bagi manusia maka harus ada peraturan yang mengatur tentang tanah agar tidak terjadi konflik mengenai tanah dan juga tanah tidak disalah gunakan. Sebelum ada peraturan khusus mengenai tanah peraturan tentang tanah menggunakan peraturan hukum adat yang terdapat di setiap daerah di Indonesia selain menggunakan hukum adat peraturan tentang tanah juga menggunakan hukum barat yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) atau Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disingkat BW)

Lalu dirasa peraturan tentang tanah menggunakan hukum adat dan hukum barat berupa KUHPerdata/BW kurang efektif dalam menyelesaikan masalah tentang tanah dimana hukum barat memiliki tujuan dan aturannya sendiri dari peraturan negara penjajah, hal tersebut tidak sesuai dengan visi bangsa Indonesia yang dijelaskan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI Tahun 1945) menerangkan kekayaan alam yang terkandung dalam negara Indonesia dikuasai negara guna kemakmuran rakyat.²

Karena hal tersebut muncula peraturan khusus tentang tanah di Indonesia yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). UUPA lahir pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Dikeluarkannya UUPA ini bertujuan untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan tanah. UUPA ini juga memberikan kepastiaan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dengan tanah, UUPA ini bertujuan mengatasi dualisme dimana

¹ IGN. G Susila, *Kejahatan Sertifikat Ganda*, (Malang: Universitas Brawijaya Press 2014), hal. 16

² Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013), hal. 180

peraturan mengenai tanah di Indonesia sangat beragam dan terdapat dualisme hukum yaitu hukum adat dan barat yaitu KUHPdata/BW.

Tentang pendaftaran tanah masi banyak masyarakat Indonesia yang belum mendaftarkan tanahnya dikarenakan menurut masyarkat mendaftarkan tanah untuk mendapatkan sertifikat yang sah memerlukan proses yang rumit dan waktu yang lama ditambah dengan biaya yang tidak sedikit. UUPA dijadikan dasar dalam permasalahan tanah di Indonesia. Dalam Pasal 19 UUPA menjelaskan tentang peraturan pendaftaran tanah dikanakan berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP RI No. 24 / 1997). Dalam Pasal 19 UUPA menekankan untuk pendaftaran tanah agar tanah tersebut mendapatkan kepastian hukum.

Melihat kebutuhan tanah yang semakin melesat maka memerlukan pelayanan hukum yang sejalan dengan perkembangan masyarakat pada zaman sekarang. Tanah menjadi salah satu kebutuhan dalam perkembangan masyarakat yang mempunyai peran penting untuk pembangunan. Sehubungan dengan terus bertambahnya masyarakat membuat tanah menjadi sangat penting untuk kehidupan masyarakat maka semakin mendorong pula meningkatnya peralihan hak atas tanah.³

Terdapat dua bentuk peralihan hak atas tanah, antara lain ⁴:

1. Beralih, artinya beralihnya hak atas tanah dari pemilik sebelumnya ke pemilik lain karena peristiwa hukum contohnya hak atas tanah yang diperoleh dari harta warisan,
2. Dialihkan, artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemilik sebelumnya ke pemilik lain karena peristiwa hukum contohnya perbuatan pembelian tanah, hibah, tukar-menukar, lelang, dan lain sebagainya.

Pembelian atau jual beli dalam persoalan perdata diatur dalam dalam KUHPdata, dalam Pasal 1457 KUHPdata ini dapat disimpulkan bahwa kegiatan jual beli merupakan perjanjian dengan keuntungan masing-masing pihak. Dalam hal ini penjual berkewajiban memberikan barang yang akan dijual dan berhak atas bayaran mengenai barang yang dijual, sedangkan pembeli berkewajiban membayar barang yang dibeli dan berhak mendapatkan atas barang yang dibeli.

Dalam pembelian atau jual beli tanah terdapat subjek dan objek, ada dua hal penting yang harus diperhatikan dalam praktek pembelian atau jual beli tanah yaitu berupa sebjek dan objek pembelian tanah, mengenai subjek dalam pembelian tanah adalah para pihak penjual dan pembeli dimana penjual yaitu pemilik tanah pemilik sah tanah yang berhak untuk menjual propertinya dan pembeli yaitu individu atau badan hukum yang ingin

³ C.S.T. Kansil, Pengantar Ilmu Hukum di Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka 1980), hal. 120

⁴ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 63-64

membeli tanah tersebut. Sedangkan objek dalam jual beli tanah adalah hak atas tanah itu sendiri.

Memahami subjek dan objek dalam pembelian tanah sangat penting karena dapat terjaminnya keabsahan transaksi dimana transaksi jual beli tanah baru sah jika subjek dan objeknya jelas dan memenuhi syarat hukum yang berlaku. Selain itu juga menjamin Perlindungan hukum dengan memahami subjek dan objek, pembeli dapat melindungi hak-haknya dan menghindari risiko kerugian di kemudian hari.

Dalam melakukan pembelian atau jual beli tanah tentunya diharapkan adanya kepastian hukum yang dapat menjamin keberlangsungan kegiatan tersebut melalui adanya dokumen-dokumen tanah yang sah. Namun, dalam praktiknya terdapat beberapa transaksi pembelian tanah tanpa adanya dokumen-dokumen tanah yang sah. Hal ini menimbulkan kekhawatiran bagi pembeli tanah, karena pembelian tanah tanpa dokumen-dokumen tanah tersebut berpotensi memiliki masalah hukum.⁵

Praktik pembelian tanah tanpa adanya dokumen tanah yang sah ini salah satunya terjadi di Desa Kalianyar Bangil Kabupaten Pasuruan.⁶ Dapat terjadi karena berbagai alasan seperti keterbatasan dana, penjual membutuhkan dana sehingga menjual tanah tanpa adanya dokumen tanah yang sah dan pembeli membeli karena harga tanah yang lebih murah dari harga-harga tanah pada umumnya. Lalu mengenai kepercayaan pembeli dan penjual mereka saling percaya dan sepakat untuk melakukan transaksi tanpa dokumen tanah yang dijual tersebut. Karena beberapa hal tersebut penjual dan pembeli menyetujui pembelian tanah tersebut selain itu mereka juga mengesfisien waktu dengan tidak mendatangi pihak yang berwenang.

Berdasarkan permasalahan pembelian atau jual beli tanah tanpa adanya dokumen tanah yang sah mengandung risiko hukum yang berbahaya. Oleh karena itu, penting untuk dilakukan penelitian tentang praktik pembelian tanah tanpa adanya dokumen tanah yang sah ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum dan memberikan masukan kepada masyarakat dalam melakukan transaksi pembelian tanah.

METODE

Metode artikel jurnal ini menggunakan metode yuridis normatif, pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder sumber data yang diperoleh dari informasi yang telah dikumpulkan sebelumnya.

⁵ Rini Fitrianiingsih, *Keabsahan dan Akibat Hukum dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat: Studi Kasus di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya*, Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Bandung 2022, hal.10

⁶ Wawancara Narasumber Pembeli Tanah Tanpa Dokumen Tanah yang Sah, di Kopi 8 Kota Pasuruan

Penelitian ini juga menggunakan sumber data sekunder dan terdapat bahan hukum primer antara lain KUHPdata, UUD NRI 1945, UUPA, PP RI No. 24 / 1997. Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder seperti literatur mengenai pembelian tanah, dokumen tanah, dan hukum agraria, dan menggunakan bahan hukum tersier berupa KBBI.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan hukum pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah menurut hukum kebiasaan dan UUPA

Tanah adalah kekayaan alam yang dikelola oleh negara, seperti yang dimaksud dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945. Segala sesuatu mengenai tanah diatur dalam UUPA salah satunya mengenai pembelian tanah. Pada saat dikeluarkannya UUPA, menekankan pembelian tanah dengan adanya dokumen tanah yang sah, namun dalam praktiknya terjadi pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah.

Mengenai pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah, Pembeli benar-benar membeli tanah tersebut dibuktikan dengan pembeli menguasai dan mengelola tanah tersebut tanpa adanya gangguan dari pihak lain bahkan pemilik sebelumnya, namun pembeli tidak mempunyai dokumen mengenai tanah yang dibelinya. Dalam hal ini untuk membedakan apa yang terjadi secara nyata dengan apa yang diakui secara hukum resmi terdapat istilah pengakuan *de facto* dan pengakuan *de jure*.

Persoalan mengenai pembelian tanah seringkali dilakukan berdasarkan hukum kebiasaan (*de facto*) dan UUPA (*de jure*). Berikut penjelasannya :

a. Menurut Hukum Kebiasaan

Pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah sering kali terjadi karena masyarakat setempat memiliki kebiasaan tersendiri dalam melakukan transaksi tanah. Pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah ini bermula dari kebiasaan masyarakat terutama di daerah pedesaan.⁷ Masyarakat tersebut merasa cukup dengan pembelian tanah yang disaksikan kepala desa, tanda tangan tokoh masyarakat sebagai saksi, pengakuan sosial di lingkungan sekitar, dan penyerahan fisik tanah, tanpa adanya dokumen. Kebiasaan tersebut jika dilakukan secara terus-menerus, tidak dipermasalahkan, diterima, dan diakui oleh masyarakat, serta masyarakat meyakini bahwa kebiasaan tersebut mengikat secara hukum dan memberikan perlindungan. Maka kebiasaan tersebut berubah menjadi hukum kebiasaan.⁸

Pembelian tanah tanpa dokumen ini juga bisa terjadi berdasarkan adat, Dalam adat, transaksi tanah sering dilakukan dengan memenuhi unsur "terang,

⁷ Malcolm Shaw. *International Law*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2019), hal. 147

⁸ Soerjono Soekanto, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta ; PT Gramedia Pustaka Utama, 2022), hal 197

tunai, dan nyata". Adat bisa dikatakan hukum Adat bila memiliki kekuatan hukum, diakui dan dipatuhi sebagai hukum oleh masyarakat adat. Hukum adat merupakan sistem hukum lokal yang mengakui hukum kebiasaan. hukum kebiasaan hidup di masyarakat adat tertentu. Hukum adat dan hukum kebiasaan merupakan hukum yang tidak tertulis sama-sama aturan yang bersumber dari praktik masyarakat.

Artinya pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah menurut hukum kebiasaan ini, juga merupakan bagian dari hukum adat karena memenuhi 3 unsur yaitu⁹ :

1. Terang, terang yang dimaksud yaitu terbuka, pembelian tanah tersebut disaksikan oleh kepala desa.
2. Tunai, adanya pembayaran harga sesuai yang disepakati,
3. Nyata, penguasaan fisik tanah dikuasai oleh pembeli, pembeli mengelolah tanah tersebut

Tanah yang dimiliki secara nyata di lapangan, pembeli menguasai tanah, mengelola, dan membangun, atau bercocok tanam, walaupun tidak memiliki dokumen resmi, serta masyarakat sekitar mengakui kepemilikannya peristiwa ini dapat dikau dengan pengakuan *de facto*. Selain itu pengakuan *de facto* ini juga dianggap sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata dimana dalam Pasal 1320 KUHperdata terdapat 4 syarat sahnya perjanjian yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Maka, jika semua unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdata terpenuhi perjanjian jual beli tanah tersebut sah secara hukum perdata, meskipun tanpa dokumen formal.

Kekuatan hukum pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah dapat dianalisis dari sudut pandang filosofis, yuridis, dan sosial, yang pada akhirnya memengaruhi pembentukan perundang-undangan seperti UUPA. Lalu Untuk mengatasi 3 perbedaan pandangan mengenai persoalan tanah tersebut munculah UUPA. UUPA lahir sebagai respons terhadap dualisme hukum agraria yaitu hukum adat dan hukum barat. Selain pengakuan *de facto* Dalam hukum perdata, pembelian tanah tanpa dokumen tanah kondisi ini dikenal sebagai *bezit* atau penguasaan faktual.¹⁰

Bezit atau penguasaan faktual yaitu kondisi dimana seseorang memiliki kuasa terhadap suatu benda secara fisik, bertingka laku sebagai pemilik barang tersebut, seperti pembeli tanah tanpa dokumen tanah yang sah meskipun pembelian tersebut tanpa dokumen, namun pembeli menguasai sepenuhnya tanah tersebut, menggunakan, mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut, dapat

⁹ Aprilianti dan Kasmawati, Hukum Adat di Indonesia, (Bandar Lampung : Pusaka Media, 2022), hal. 37

¹⁰ Noor Atikah, Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia, Notary Law Journal, Vol. 1 No. 3, hal 258

dikatakan pemilik tanah tersebut berdasarkan kondisi bezit atau penguasaan faktual.¹¹

Keberadaan kondisi *bezit* Atau pengakuan faktual dimana seseorang menguasai tanah dalam jangka waktu yang lama dan tanpa adanya gangguan, dapat menjadi faktor yang dipertimbangkan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali, seperti yang disinggung dalam Pasal 24 Ayat (2) PP RI No. 24 / 1997.¹² Pasal ini menjadi mekanisme awal untuk membuat bukti kepemilikan tanah yang tidak memiliki bukti formal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Ayat (1) PP RI No. 24 / 1997 Dengan membuat surat pernyataan yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah dan menerangkan penguasaan fisik yang nyata, tidak terputus, dan tidak dalam sengketa selama jangka waktu tertentu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, pemohon dapat melangkah lebih lanjut dalam proses pendaftaran tanah pertama kali melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disingkat PTSL), setelah itu kantor pertanahan akan melakukan tahap selanjutnya dalam PTSL yaitu berupa ¹³:

- a. Pengukuran dan pemetaan, untuk memastikan batas-batas fisik tanah.
- b. Pengumuman data fisik dan yuridis, untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain mengajukan keberatan.
- c. Penelitian yuridis lebih lanjut, untuk memastikan tidak ada sengketa atau klaim yang lebih kuat.

Jika semua tahapan berjalan lancar dan tidak ada masalah yang signifikan, barulah sertifikat hak milik dapat diterbitkan. Maka pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah menurut hukum kebiasaan tersebut setelah melalui berbagai tahap memiliki kekuatan hukum yang pasti.

b. Menurut UUPA

UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan alat bukti tertulis yang sah, yaitu sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN hal ini sejalan dengan pengakuan *de jure*. Dalam konteks pembelian tanah *de jure* adalah ketika seseorang melakukan pembelian tanah dan telah resmi tercatat sebagai pemilik tanah. *De jure* berarti pengakuan yang diakui oleh hukum resmi atau formal seperti UUPA, hukum resmi yang mengatur megani pertanahan.¹⁴ Dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA menyatakan: "Untuk keperluan pendaftaran hak-hak

¹¹ Ibid

¹² Pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹³ Noor Atikah, Op., Cit, hal. 265

¹⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia –Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya Jilid 1: Hukum Tanah Nasional, (Jakarta ; Djambatan, 2003), hal. 33

atas tanah diadakan peraturan pendaftaran tanah." Transaksi jual beli telah dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT sejak PP RI No. 10/1961 diundangkan.

Maka apabila meninjau dari segi UUPA terhadap pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah dikatakan tidak sah. Karena tidak adanya Kepastian hukum atas status tanah yang diperjualbelikan tertuang dalam Pasal 19 UUPA. Pasal ini menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, tanah yang diperjualbelikan harus terdaftar atau memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu, UUPA mengamanatkan agar semua transaksi pertanahan harus dilakukan di hadapan PPAT selama proses berlangsung.¹⁵

Pembelian tanah tanpa dokumen, seperti tidak adanya sertifikat atau alat bukti tertulis yang diakui oleh UUPA tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat. Adapun, akibat hukum yang terjadi karena adanya pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukan objek tanah tersebut membuat objek tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga keabsahan kepemilikannya tidak bisa ditentukan.¹⁶

karena berbagi alasan itulah pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah tidak memiliki kekuatan hukum, sertifikat atau bukti tertulis yang dibuat oleh PPAT merupakan alat bukti utama menurut UUPA.

UUPA mengakui keberadaan hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang- undangan yang lebih tinggi seperti yang termuat dalam Pasal 5 UUPA. Dalam hal pembuktian hak atas tanah, UUPA secara tegas menghendaki adanya alat bukti tertulis berupa sertifikat. Namun apabila transaksi tanah berdasarkan hukum kebiasaan yang terjadi, dapat dibuktikan keberadaannya serta tidak menimbulkan sengketa, dapat diajukan untuk proses sertifikasi pertama kali melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan ketentuan Pasal 24 Ayat (2) PP RI No. 24 / 1997.¹⁷

B. Sifat Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Dokumen Tanah yang Sah Dilihat Dari Persepektif Kepastian Hukum.

Tanah adalah kebutuhan pokok manusia, selain sandang, pangan dan perumahan. Seiring perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah. Melihat perubahan fungsi tanah yang mulai beragam tersebut, maka di Indonesia telah diupayakan untuk menciptakan keteraturan dalam bidang pertanahan dalam bentuk peraturan berupa UUPA, salah satunya

¹⁵ Made Hadika Putra dan Ketut Sukanda dan Luh Putu Surtani, *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Anologi Hukum, Vol. 1, No. 3 hal. 375

¹⁶ Ibid

¹⁷ Noor Atikah, *Op., Cit*, hal. 272

dalam Pasal 19 UUPA menjelaskan mengenai cara memperoleh kepastian hukum dari kepemilikan hak atas tanah.¹⁸

Terdapat tiga nilai hukum menurut Gustav Radbruch namun dalam permasalahan mengenai pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah ini mengacu pada kepastian hukum, menganalisa sifat kepemilikan hak atas tanah tanpa dokumen tanah yang sah dilihat dari persepektif kepastian hukum.¹⁹

Setelah berlakunya UUPA, pengakuan hak atas tanah oleh seseorang haruslah didasarkan pada bukti kepemilikan yang sah dan kuat tanpa bukti tertulis, maka seseorang tidak dapat serta-merta membuat pernyataan hak atas kepemilikan tersebut. Sebagai implemntasi dari Pasal 19 UUPA yang menganjurkan pendaftaran tanah, diterbitkan PP RI No. 10 / 1961 yaitu mengenai pendaftaran tanah dengan sistem Rechts-Cadaster, bukan Fiscale-cadaster dimana tujuan pokoknya adalah adanya kepastian hukum.²⁰

Pasal 19 Ayat (1) UUPA Menjelaskan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah”. Ayat ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah adalah mekanisme utama yang diciptakan negara untuk memberikan kepastian hukum atas hak tanah.

Mengacu pada Pasal 19 UUPA tersebut kepemilikan hak atas tanah tanpa dokumen yang sah berarti tanah tersebut tidak terdaftar dalam buku tanah di kantor pertanahan. Pendaftaran tanah merupakan tindakan yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Tanpa pendaftaran, negara tidak mengakui secara definitif hak kepemilikan tersebut.

Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia juga telah menegaskan bahwa sertifikat adalah bukti kepemilikan yang sah atas tanah. Maka dari itu pentingnya untuk mendaftarkan tanah agar tanah tersebut memiliki dokumen dan kepastian hukum yang kuat. Jika seseorang memiliki tanah tanpa dokumen tanah menguasai tanah tersebut selama bertahun-tahun dan memiliki surat penguasaan fisik dari Kelurahan atau Kepala Desa dan kuitansi pemebayaran jual beli tanah bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan kuat menurut hukum pertanahan saat ini. Dokumen-dokumen terserbut lebih mengarah dapat digunakan untuk persyaratan pembuatan sertifikat pertama kali.

Jika pemilik tanah menguasai tanah tersebut dan mempunyai bukti surat penguasaan fisik dari Kelurahan atau Kapala desa sesuai dengan ketentuan Pasal 24 Ayat (2) PP RI No. 24 / 1997 maka surat tersebut dapat di ajukan dalam program PTSL agar tanah tersebut terdaftar dan mendapatkan sertifikat dimana bukti

¹⁸ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, (Alumni:Bandung, 2018), hal. 104

¹⁹ Ibid

²⁰ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, (Jakarta ; Kencana, 2011), hal. 12

kepemilikan hak atas tanah yang diakui oleh negara. Pemerintah menyelenggarakan program PTSL untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang belum memiliki sertifikat. Program ini bertujuan untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah di Indonesia secara serentak.²¹

KESIMPULAN

1. Kekuatan hukum pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah menurut hukum kebiasaan ini berasal dari kebiasaan. Hal ini sejalan dengan pengakuan *de facto*. Pengakuan *de facto* ini dianggap sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara dimana terdapat 4 syarat sah perjanjian. Maka jika semua unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdara terpenuhi perjanjian jual beli tanah tersebut sah secara hukum perdata, meskipun tanpa dokumen formal. Selain itu jika penjual mengakui secara tegas bahwa pembeli menjual tanahnya kepada pembeli maka pengakuan penjual tersebut menurut Pasal 1320 dapat dijadikan bukti sah dalam pendaftaran tanah pertama kali melalui program PTSL. Lalu kekuatan hukum pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah menurut UUPA bersifat lemah dan tidak memiliki kekuatan hukum penuh. Hal ini sejalan dengan pengakuan *de jure*. Pembelian tanah tanpa dokumen tanah yang sah dilihat dari pengakuan *de jure* tidak sah karena bertentangan dengan ketentuan hukum resmi dimana hukum resmi mengenai tanah yaitu UUPA dan PP RI No. 24 / 1997. Namun meskipun demikian UUPA tetap mengakui keberadaan hukum adat selama tidak bertentangan dengan peraturan nasional. Transaksi tanah berdasarkan kebiasaan yang dapat dibuktikan secara faktual dan tidak menimbulkan sengketa dapat diajukan untuk pendaftaran pertama kali melalui program PTSL, sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Ayat (2) PP RI No. 24 / 1997.
2. Sifat kepemilikan hak atas tanah tanpa dokumen tanah yang sah dilihat dari persepektif kepastian hukum bersifat lemah dan tidak diakui secara penuh dalam hukum positif, karena tidak sejalan dengan Pasal 19 UUPA yang menekankan pendaftaran tanah agar mendapatkan kepastian hukum, selain itu juga tidak sejalan dengan Pasal 23 PP RI No. 24 / 1997 yang menekankan kepemilikan hak atas tanah hanya dapat daftarkan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Namun meskipun begitu dokumen seperti surat penguasaan dari desa, tanah tersebut tidak dalam bersengketa, dan pengakuan penjual bahwa benar menjual tanah tersebut kepada pembeli bisa digunakan sebagai syarat pengajuan sertifikat melalui program PTSL berdasarkan Pasal 24 Ayat (2) PP RI No. 24 Tahun 1997. Oleh karena itu, penting untuk mendaftarkan tanah agar mendapatkan kepastian hukum.

²¹ Ferdi Budiarsa, Maulana Rifai, dan Indra Aditya, Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah di Kota Bekasi, Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, Vol. 8 No. 24, hal. 491

DAFTAR PUSTAKA

- Susila G IGN., 2014, **Kejahatan Sertifikat Ganda**, Univeritas Brawijaya Press, Malang
- Soekanto Soerjono, 2013, **Hukum Adat Indonesia**, PT. Raja Grafindo, Jakarta
- Kansil C.S.T., 1980, **Pengantar Ilmu Hukum di Indonesia**, Balai Pustaka, Jakarta
- Santoso Urip, 2011, **Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah**, Kencana, Jakarta
- Wawancara Narasumber Pembeli Tanah Tanpa Dokumen Tanah yang Sah, di Kopi 8 Kota Pasuruan
- Shaw Malcolm, 2019, **International Law**, Sinar Grafika, Jakarta
- Soekanto Soerjono, 2002, **Hukum Agraria Indonesia**, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Kasmawati dan Aprilianti 2022, **Hukum Adat di Indonesia**, Pusaka Media, Bandar Lampung
- Harsono Boedi, 2003, **Hukum Agraria Indonesia –Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya Jilid 1: Hukum Tanah Nasional**, Djambatan, Jakarta
- Satjipto Rahardjo, 2018, **Ilmu Hukum**, Alumni, Bandung
- Santoso Urip, 2011, **Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah**, Kencana, Jakarta
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Fitrianingsih Rini, 2022, **Keabsahan dan Akibat Hukum dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat: Studi Kasus di Desa Banyuasih Kecamatan Taraju Kabupaten Tasikmalaya**, Skripsi UIN Bandung Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung
- Atikah Noor, 2022, **Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia**, Notary Law Journal, Vol. 1 No. 3
- Putra Handika Made dan Sukadana Ketut dan Suryani Putri Luh, 2019, **Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat**, Jurnal Anologi Hukum, Vol. 1, No. 3
- Budiarsa Ferdi, Rifai Maulana, dan Aditya Indra, 2022, **Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah di Kota Bekasi**, Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, Vol. 8 No. 24