AKIBAT HUKUM STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI DESA BINA KARYA, KECAMATAN TANAH PINOH

S K R I P S I

Untuk memenuhi persyaratan
Mencapai derajat S-1

BAGUS FHAZAR FRATAMA
NIM: A1011191300
PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI , SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2025

AKIBAT HUKUM STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI DESA BINA KARYA, KECAMATAN TANAH PINOH

S K R I P S I

BAGUS FHAZAR FRATAMA
NIM: A1011191300
PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

Skripsi Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI , SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2025

AKIBAT HUKUM STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI DESA BINA KARYA, KECAMATAN TANAH PINOH

Tanggung Jawab Yuridis Pada :

BAGUS FHAZAR FRATAMA
NIM: A1011191300

PROGRAM SARJANA STUDI ILMU HUKUM

Telah Disetujui Oleh

Pembimbing I	Pembimbing II
Agus, S.H, M.H.	**Muhammad Tahir, S.H.M.H**
NIP.196008211987031001	**NIP.198712152019031014**

Disahkan Oleh :
Dekan

Dr. Hj. Sri Ismawati, SH., M.Hum.
NIP. 1966102919922001

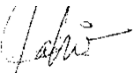
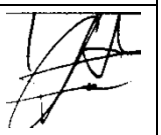
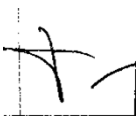
Tanggal Lulus: 15 APRIL 2025

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

TIM PENGUJI :

Jabatan	Nama dan NIP	Pangkat /Golongan	Tanda Tangan
Ketua Penguji/ Pembimbing I	Agus, SH.,MH. NIP. 196008211987031001	Penata Tingkat I / IIId	
Sekretaris Penguji/ Pembimbing II	Muhammad Tahir, SH.,MH. NIP. 198712152019031014	Penata Muda Tingkat 1 / III c	
Penguji I	Dr. H. Alhadiansyah, SH.,MH. NIP. 196909251996011001	Pembina Tingkat /IV/b	
Penguji II	Lolita, SH.,MH. NIP. 197206052009122001	Penata / III c	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum
Universitas Tanjungpura
Pontianak

Nomor : 863/UN22.1/PK.03.08/2025
Tanggal : 15 April 2025

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Bagus Fhazar Fratama

NIM : A1011191300

Bagian : Hukum Perdata

Program Studi : Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura

Judul Skripsi : **AKIBAT HUKUM STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI DESA BINA KARYA, KECAMATAN TANAH PINOH**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Bahwa dalam melaksanakan otonomi keilmuan dan kebebasan akademik, mahasiswa wajib menjunjung tinggi nilai kejujuran dan etika akademik, terutama larangan untuk melakukan plagiat dalam menghasilkan karya ilmiah, sehingga kreativitas di bidang akademik dapat tumbuh dan berkembang.
2. Oleh karena itu, jika di kemudian hari terbukti hasil penulisan Skripsi/Tugas Akhir ini ternyata merupakan hasil dari jiplakan/pengambil-alihan tulisan atau buah pemikiran milik orang lain (hasil plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pontianak, 15 April 2025
Yang Membuat Pernyataan,

Bagus Fhazar Fratama
NIM. A1011191300

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan karuniya-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul "**Akibat Hukum Kepemilikan Hak Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Didesa Bina Karya, Kecamatan Tanah Pinoh, Kabupaten Melawi**". Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan penyelesaian studi sarjana S-1 Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura. Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan dengan baik tanpa adanya dukungan, bimbingan, bantuan serta doa dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan ketulusan hati mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar besarnya kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si., FCBArb. selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Ibu Dr. Sri Ismawartati, S.H.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Ibu Dr. Evi Purwanti, S.H.,LL.M. selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
4. Ibu Dr. Siti Rohani, S.H.,M,H. selaku Ketua Bagian Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
5. Bapak Dr. M. Qahar Awaka, S.H.,LL,M Selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Bapak Dr. H. Alhadiansyah, S.H.M.H. selaku Dosen Penguji I yang telah memberikan saran dan masukan untuk kesempurnaan skripsi ini.
7. Bapak Agus, S.H., M.H. Sebagai Dosen Pembimibing I yang telah membimbing dan mengarahkan dalam penyusunan skripsi ini dari awal penulisan hingga selesainya penulisan skripsi ini.
8. Bapak Muhammad Tahir, S.H., M.H. Sebagai Dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan mengarahkan dalam penyusunan skripsi ini dari awal penulisan hingga selesainya penulisan skripsi ini.
9. Ibu Lolita, S.H., M.H. Sebagai Dosen Penguji II yang telah memberika saran dan

masukan untuk kesempurnaan skripsi iniBapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura pihak yang telah memberikan pengetahuan kepada penulis pada jenjang Pendidikan S-1.

10. Bapak dan Ibu Pegawai/Karyawan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah membantu dalam kelancaran skripsi ini.
11. Kepala Desa Beserta Staf dan Seluruh Jajarannya di Desa Bina Karya, Kecamatan Tanah Pinoh, Kabupaten Melawi yang telah memberikan kesempatan untuk melakukan penelitian dan kesediaannya untuk meluangkan waktu untuk diwawancarai dalam mendukung kelancaran skripsi ini.
12. Masyarakat Di Desa Bina Karya, Kecamatan Tanah Pinoh, Kabupaten Melawi yang bersedia memberikan informasi dalam penulisan Skripsi ini.
13. Teman Seperjuangan Angkatan 2019 Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah membantu dalammemberikan masukan dan meluangkan waktu untuk membantu dalam penulisan skripsi ini.
14. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah ikut membantu penulis, baik dalam menempuh studi maupun dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu melimpahkan berkat dan karunia Nya. akhir kata penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada seluruh pihak yang telah membantu. Semoga bantuan yang diberikan kepada penulis dibalaskan oleh Tuhan Yang Maha Esa di Kemudian Hari. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan pihak-pihak yang membutuhkan.

Pontianak, 15 April 2025
Yang membuat pernyataan

Bagus Fhazar Fratama
NIM. A1011191300

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulilah penulis panjatkan kepada Allah SWT, atas segala rahmat dan juga kesempatan dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi dengan segala kekurangannya. Segala syukur ku ucapkan kepadaMu Ya Rabb, karena sudah menghadirkan orang-orang berarti disekeliling penulis. Yang selalu memberi semangat dan doa, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Selanjutnya, dalam kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar – besarnya kepada:

1. Allah SWT, karena berkat rahmat, hidayah dan pertolongan-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir penulisan skripsi ini dengan lancar.
2. Kedua orang tua saya, Ayah SUPARLI BASUKI dan Ibu LISTIAWATI yang telah melahirkan, mendoakan, mengasuh, merawat, membimbing, memberikan kasih sayang, dan juga yang selalu memberi dukungan baik moral maupun materil serta doa yang tiada henti-hentinya kepada saya, sehingga saya bisa menyelesaikan studi serta bisa meraih gelar sarjana
3. Adik saya VICRON MALICK AL-FAQIH yang selalu memberi saya motivasi dan semangat agar cepat menyelesaikan kuliah.
4. Keluarga besar saya yang selalu bertanya kapan wisuda, skripsi ini saya persembahkan untuk kalian dan saya berterima kasih karna selalu dan tak henti-hentinya memberikan dukungan, semangat, dan motivasi agar saya bisa menyelesaikan skripsi ini dan meraih gelar sarjana.
5. Dan teman teman dan sahabat saya yang selalu membantu dan memberikan dukungan untuk saya agar saya bisa menyelesaikan skripsi ini.

6. Dan juga teman teman teman kuliah angkatan 2019, terima kasih atas kebersaamaan selama menempuh kuliah.
7. Serta Kepala desa Bina Karya, Kecamatan Tanah Pinoh, Kabupaten Melawi, Bapak MURDANI. SH berserta staf
8. Serta seluruh Masyarakat Desa Bina Karya. Yang senantiasa membantu selama proses penelitian dan pengumpulan data untuk kelancaran skripsi ini.
9. Dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam penyusunan skripsi ini.

DAFTAR ISI

COVER ..... **i**

HALAMAN JUDUL ..... **ii**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **iii**

HALAMAN PERNYATAAN ..... **iv**

KATA PENGANTAR ..... **vi**

HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **viii**

DAFTAR ISI ..... **x**

DAFTAR TABEL ..... **xii**

ABSTRAK ..... **xiii**

ABSTARCT ..... **xiv**

BAB I Pendahuluan **1**

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 6

C. Tujuan Penelitian 6

D. Manfaat Penelitia 7

E. Keaslian Penelitian 7

F. Hipotesis 10

BAB II Jual Beli Tanah Yang Belum BersertifikatTinjauan Pustaka **11**

A. Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Atas Tanah 11

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat 24

C. Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat 33

D. Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat 34

E. Upaya Hukum Yang Dilakukan Pembeli Dalam Proses Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat 40

BAB III Metode Penelitian **45**
A. Jenis Penelitian 45
B. Sifat Penelitian 46
C. Sumber Data/Bahan Hukum 46
D. Teknik dan Alat Pengumpulan Data 47
E. Populasi Dan Sampel 48
F. Analisis Data 49
G. Sistematika Penelitian 49
H. Jadwal penelitian 53
BAB IV Pengolahan Data **54**
A. Analisis Data 54
B. Pembuktian Hipotesis 70
BAB V Penutup **75**
A. Kesimpulan 75
B. Saran 76
Daftar Pustaka **77**
Lampiran

Tabel 1 Lamanya Responden Tinggal Didesa Bina Karya.....55
Tabel 2 Pengetahuan Responden Tentang Sertifikat Tanah.....56
Tabel 3 Lamanya Responden Telah Melakukan Transaksi 58
Tabel 4 Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah 59
Tabel 5 Akibat Hukum Tidak Melakukan Sertifikasi Tanah.....60
Tabel 6 Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat....62
Tabel 7 Respon Responden Terhadap Akibat Hukum.....64
Tabel 8 Upaya Yang Dilakukan Pembeli.....65
Tabel 9 Upaya BPN Dalam Proses Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat.....66

ABSTRAK

Jual beli tanah pada umumnya dilakukan dengan adanya sertifikat hak milik dan jika dilakukan tanpa sertifikat hak milik setidaknya dengan akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah, yang mana sertifikat tersebut merupakan bukti yang sah bahwa tanah yang diperjual belikan tersebut adalah milik dari si penjual dan akta jual beli yang sebagai bukti resmi dari transaksi yang jual beli tersebut. Tapi berbeda halnya dengan yang terjadi di desa Bina Karya Kecamatan Tanah Pinoh Kabupaten Melawi yang mana masyarakat sering melakukan jual beli tanah tanpa adanya sertifikat hak milik, dimana masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat tersebut melakukannya dikarenakan merasa sudah mengetahui semua informasi terkait tanah tersebut dan kebutuhan dana yang mendesak serta ketidaktahuan dan kurangya pemahaman masyarakat tentang akibat hukum yang akan terjadi dikemudian hari membuat masyarakat berpendapat bahwa hal tersebut hal yang biasa dilakukan.

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama yaitu hasil wawancara, Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji yang berfokus pada perilaku (behavior) yang berkembang dalam masyarakat atau bekerjanya hukum dalam Masyarakat.

Berdasarkan Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat yang melakukan praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat didesa Bina Karya Kecamatan Tanah Pinoh Kabupaten Melawi akan menerima akibat hukum yaitu seperti tidak adanya kepastian hukum terhadap status tanah yang diperjual belikan tersebut serta serta beresiko terjadi sengketa di kemudian hari apabila terjadi klaim oleh pihak ketiga.

Kata Kunci : Sertifikat, Kepemilikan, Tanah

ABSTRACT

The sale and purchase of land is generally carried out with a certificate of title and if it is done without a certificate of ownership, at least with a deed of sale and purchase agreement made by the official making of the land deed, where the certificate is valid proof that the land being sold is the property of the seller and the deed of sale and purchase which is official evidence of the transaction that sells and buys. But it is different from what happened in Bina Karya village, Tanah Pinoh District, Melawi Regency where people often buy and sell land without a certificate of ownership, where people who carry out uncertified land buying and selling transactions do so because they feel that they already know all the information related to the land and the urgent need for funds as well as ignorance and lack of public understanding of the legal consequences that will occur In the future, people will argue that this is a common thing.

The type of research conducted is empirical legal research, which is research with field data as the main source of data, namely the results of interviews, Empirical legal research is a type of legal research that analyzes and examines that focuses on behavior that develops in society or the work of law in society.

Based on the results of this study, it can be concluded that people who practice buying and selling land that have not been certified in Bina Karya village, Tanah Pinoh District, Melawi Regency will receive legal consequences, such as the absence of legal certainty on the status of the land being traded and the risk of disputes in the future if there is a claim by a third party.

Keywords: Certificate, ownership, Land

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai strategis dan vital bagi kehidupan manusia. Di Indonesia, tanah tidak hanya menjadi sumber penghidupan bagi masyarakat, tetapi juga memiliki peranan yang sangat penting dalam aspek ekonomi, sosial, budaya, dan hukum. Oleh karena itu, pengaturan tentang hak atas tanah menjadi salah satu topik yang sangat penting dalam hukum perdata Indonesia, khususnya dalam konteks transaksi jual beli tanah.

Salah satu daerah yang masih sering terjadi praktik jual beli tanah tanpa sertifikat ialah Desa Bina Karya, adalah suatu desa yang terletak di Kecamatan Tanah Pinoh, Kabupaten Melawi. Yang mana desa tersebut memiliki jumlah penduduk sebanyak 1413 jiwa, yang mana desa tersebut terdiri atas 8 RT dan juga desa tersebut juga terbagi menjadi 3 dusun, dengan keadaan topografi desa tersebut ialah berbukit dan lembah–lembah yang mana keadaan tersebut dimanfaatkan masyarakat didesa tersebut untuk berkebun, berladang dan serta kegiatan-kegiatan pertanian lainnya, yang mana kegiatan dibidang pertanian merupakan kegiatan sehari-hari masyarakat untuk menunjang perokonomiannya.

Proses jual beli tanah menjadi salah satu cara yang paling umum dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh hak atas tanah, baik untuk keperluan pribadi maupun untuk investasi. Namun, dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah sering kali tidak sepenuhnya memenuhi persyaratan hukum yang berlaku, salah satunya adalah terkait dengan status kepemilikan tanah yang belum bersertifikat. Sertifikat

tanah, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), adalah bukti yang sah dan resmi yang menunjukkan status hukum suatu tanah. Sertifikat ini menjadi alat yang sangat penting untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut. Namun, tidak semua tanah yang diperjualbelikan telah memiliki sertifikat yang sah. Tanah yang belum bersertifikat atau tanah yang status kepemilikannya masih dalam proses penerbitan sertifikat sering kali menjadi objek jual beli. Praktik ini mengandung risiko hukum yang cukup besar, baik bagi penjual maupun pembeli. Dalam banyak kasus, transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat dapat menimbulkan masalah hukum terkait dengan keabsahan kepemilikan tanah, potensi klaim pihak lain terhadap tanah tersebut, serta kemungkinan timbulnya sengketa hukum di kemudian hari.

Masalah utama yang sering muncul dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat adalah ketidakpastian status hukum tanah tersebut. Dalam hal ini, baik pembeli maupun penjual sering kali menghadapi dilema mengenai hak kepemilikan yang sah atas tanah yang diperdagangkan. Sebagai contoh, dalam beberapa kasus, tanah yang dijual belum terdaftar dalam sistem pertanahan atau sedang dalam sengketa dengan pihak lain. Hal ini tentunya dapat merugikan pihak pembeli yang telah melakukan transaksi jual beli dengan itikad baik, namun kemudian menghadapi permasalahan hukum terkait kepemilikan tanah.

Perkembangan pembangunan dan kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat di Indonesia, mendorong masyarakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah sebagai salah satu upaya pemenuhan kebutuhan tersebut. Tanah, sebagai objek penting dalam hukum perdata, memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi.

Oleh karena itu, transaksi jual beli tanah menjadi salah satu kegiatan hukum yang cukup sering dilakukan oleh masyarakat. Namun, dalam pelaksanaannya, seringkali timbul permasalahan terkait status kepemilikan hak atas tanah yang belum bersertifikat. Sertifikat tanah merupakan bukti hukum yang sah mengenai status kepemilikan suatu tanah, yang secara jelas mengidentifikasi hak seseorang atas tanah tersebut.

Tanah yang belum bersertifikat sering kali menjadi objek jual beli meskipun belum memiliki kepastian status hukum yang memadai. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari mengenai kepemilikan tanah dan hak- hak yang terkait dengan tanah tersebut. Salah satu permasalahan utama dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat adalah ketidakpastian mengenai keabsahan status hukum tanah tersebut, baik dari sisi administratif maupun dari perspektif hukum yang lebih luas. Tanpa sertifikat, status kepemilikan tanah sulit untuk dibuktikan dan dapat menimbulkan konflik antara pihak yang terlibat, baik itu antara penjual dan pembeli maupun pihak ketiga.

Pada dasarnya kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat desa Bina Karya merupakan warisan turun-temurun atau peralihan hak yang berupa hibah dan jual beli yang biasa terjadi didesa tersebut. Terdapat beberapa faktor penyebab terjadi nya proses jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa bina karya, yaitu karena kebutuhan dana yang mendesak dan juga ketidaktahuan masyarakat tentang akibat hukum yang dari jual beli tanah yang belum bersertifikat tersebut, serta kurangnya pemahaman masyarakat terkait hukum terutama permasalahan jual beli serta tanah tersebut sudah tidak terpakai atau tidak produktif

lagi sehingga terdapat keinginan dari pemilik tanah tersebut untuk menjualnya.

Sebidang tanah yang diperjualbelikan tanpa memiliki sertifikat hak atas tanah seringkali menimbulkan kekhawatiran, khususnya bagi pembeli yang secara yuridis belum memiliki kejelasan terhadap sebidang tanah yang belum bersertifikat, tidak ada alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut yang dapat membuktikan kepemilikan dan juga kejelasan luas serta batas-batasnya. Selain memiliki akibat pada pembeli, jual beli tanah yang belum bersertifikat juga dapat merugikan pihak pemilik tanah atau penjual, misalnya jika terjadi sengketa atas objek tanah yang bersangkutan bisa saja jual beli tersebut dapat dibatalkan karena pemilik tidak memiliki alat bukti yang sah berupa sertifikat hak milik.

Pada dasarnya perjanjian jual beli tanah tanpa adanya sertifikat atas tanah yang bersangkutan tetaplah sah sepanjang syarat jual beli tanah telah terpenuhi dan penjual mampu menunjukkan bukti-bukti yang membenarkan kepemilikannya atas tanah tersebut. Berkaitan dengan dilakukannya jual beli tidak dihadapan PPAT, maka jual beli tersebut juga tetaplah sah jika syarat materil telah terpenuhi. Hal tersebut dilakukan karena jual beli dihadapan PPAT bukan menjadi syarat sahnya jual beli, tetapi sebagai syarat formal untuk mendapatkan akta sebagai bukti yang kuat atas perbuatan hukum jual beli tersebut.

Jika jual beli tanah dikaitkan dengan asas konsensual dalam hukum perdata yang menyatakan bahwa lahirnya suatu perjanjian adalah karena persesuaian para pihak, maka ketika kedua belah telah menandatangani surat perjanjian telah dianggap terdapat kesepakatan. Jadi, sepanjang penjual dan pembeli telah bersepakat, maka transaksi jual beli tanah tersebut sah menurut hukum. Sehingga,

walaupun perjanjian jual beli tidak dilakukan dihadapan PPAT, hal tersebut tidak mengurangi unsur sahnya perjanjian jual beli.

Sehingga, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum yang timbul dari peralihan hak atas tanah dengan jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat adalah tetap sah menurut hukum jika syarat materiil jual beli tanah dan juga syarat terang dan tunai telah terpenuhi. Mengingat pentingnya status kepemilikan yang jelas dalam transaksi jual beli tanah, penelitian ini berfokus pada analisis mengenai akibat hukum dari status kepemilikan hak atas tanah dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat. Penelitian ini bertujuan untuk menggali pemahaman yang lebih mendalam mengenai konsekuensi hukum yang dapat timbul dari transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat serta mengidentifikasi risiko-risiko hukum yang dapat dihadapi oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum yang timbul dari status kepemilikan hak atas tanah dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat yang terjadi didesa Bina Karya, Kecamatan Tanah Pinoh Kabupaten Melawi. Penelitian ini juga akan mengeksplorasi sejauh mana transaksi jual beli tanah yang belum sertifikat dapat dijamin keabsahannya menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai risiko hukum yang dihadapi oleh pihak-pihak yang terlibatdalam jual beli tanah yang belum bersertifikat serta memberikan kontribusi dalam rangka pengembangan hukum pertanahan di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas adapun perumusan masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini antara lain : **Bagaimana Akibat Hukum Kepemilikan Hak Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Desa Bina Karya, Kecamatan Tanah Pinoh, Kabupaten Melawi?**

C. Tujuan Penelitian

Tujuan ini dibuat sebagai tugas akhir untuk memperoleh gelar sarjana sarjana hukum, dan merupakan sebuah karya ilmiah yang akan bermanfaat untuk berbagai kalangan civitas akademika, pemerintah dan masyarakat. Sesuai dengan rumusan masalah, adapun tujuan dari penelitian skripsi ini adalah:

1. Untuk memperoleh data dan informasi tentang jual beli tanah yang belum bersertifikat di Desa Bina Karya, Kecamatan Tanah Pinoh, Kabupaten melawi.
2. Untuk menggungkap faktor penyebab terjadi nya jual beli tanah yang belum bersertifikat di Desa Bina Karya, Kecamatan Tanah Pinoh, Kabupaten Melawi.
3. Untuk menggungkap akibat hukum jual beli tanah yang belum sertifikat di Desa Bina Karya, Kecamatan Tanah Pinoh, Kabupaten Melawi.
4. Untuk menggungkap upaya yang dilakukan pembeli dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat di Desa Bina Karya, Kecamatan Tanah Pinoh, Kabupaten Melawi.

D. Manfaat Penelitian

Nilai suatu penelitian dapat ditentukan oleh besarnya manfaat yang dapat diberikan oleh penelitian tersebut, di samping oleh metode itu sendiri. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat-manfaat sebagai berikut:

1. **Manfaat Teoritis**

   Bagi akademisi penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, Khususnya bidang hukum tanah dan ada kaitannya dengan bidang notaris khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. **Manfaat Praktis**

   Bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka pelaksanaan Jual Beli tanah yang belum bersertifikat tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga dapat menghindari timbulnya masalah atau konflik dalam pelaksanaan Jual Beli tanah sesuai dengan prosedur yang benar dan adanya kepastian hukum.

E. Keaslian Penulisan

Keaslian penelitian ini ditinjau dari penelitian terdahulu yang menjadi salah satu acuan dalam melakukan penelitian sehingga dapat memperkuat teori yang digunakan dalam mengakaji penelitian yang dilakukan. Berdasarkan hasil penelitian dan dari penelusuran yang dilakukan di kepustakaan Universitas Tanjungura dan e-Jurnal maka penelitian dengan judul **"Akibat Hukum Kepemilikan Hak Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Desa Bina Karya, Kecamatan Tanah Pinoh, Kabupaten Melawi"** belum pernah dilakukan sebelumnya, hanya saja mungkin memiliki kemiripan dari segi judul dari judul terdahulunya, sehingga dapat dikatan bahwa penelitian ini dapat dijamin keasliannya dan dapat dipertanggungjawabkan dari segi isinya. Berikut merupakan penelitian serupa yang sebelumnya telah dilakukan:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Trisya Putri Asmi. (2022), Dengan program studi Hukum Ekonomi Syari‟ah (Muamalah), Fakultas Syari‟ah, Universitas Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Dengan skripsi yang berjudul "JUAL BELI TANAH YANG TIDAK BERSERTIFIKAT MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF" penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hakikat sistem pelaksanaan jual beli tanah yang tidak bersertifikat menurut perspektif hukum islam dan hukum positif. Jenis penelitian yang digunakan pada skripsi ini adalah jenis penelitian lapangan (field research), dengan menggunakan metode pendekatan perundang-umdangan serta peraturan terkait. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Hasil penelitian menunjukan bahwa menurut hukum islam ialah Ketentuan dalam islam jual beli tanah atau transaksi jual beli tanah tentulah bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dan dipenuhi serta tidak berefek kepada sosial masyarakat dan juga jual beli atau transaksi tersebut harus sesuai dengan syariat Islam. Jual beli yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariat agama Islam. Prinsip jual beli dalam Islam, tidak boleh merugikan salah satu pihak, baik penjual ataupun pembeli, jual beli harus dilakukan atas dasar suka sama suka, bukan karena paksaannya. Dan adapun perjanjian jual beli menurut hukum positif ialah Transaksi jual beli merupakan kegiatan yang kita lakukan sehari-hari, namun kita kadang tidak menyadari bahwa apa yang kita lakukan merupakan suatu perbuatan hukum yang tentu saja memiliki akibat hukum. Perbedaan penelitian ini dan peneltian sebelumnya yaitu, pada penelitian ini ditinjau dari hukum islam

dan hukum positif, sedangkan penulis berfokus pada hukum positif dengan perjanjian secara lisan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Alvionita Winda Aswari (2023). Dengan program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bosowa. Dengan sripsi yang berjudul "AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT HAK MILIK". Penelitian ini bertujun untuk mengetahui sistem pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan tanpa adanya sertifikat hak milik dan untuk mengetahui akibat hukum dari akta jual beli tersebut. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris, dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus serta menafsirkan data berdasarkan fakta sekaligus menjawab permasalahan dalam penulisan atau penelitian ini. Hasil penelitian ini menunjukan bahwa Pada dasarnya hak milik atas tanah itu terjadi karena hukum adat, ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pemindaan jenis hak dan penetapan pemerintah yang kemudian melalui proses pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Kepemilikan atas sebuah tanah tidak hanya berlandaskan sertifikat hak milik saja karena sertifikat hak milik akan didapatkan apabila telah melalui proses pendaftaran tanah di Kantor Badan pertanahan Nasional. Setelah mencermati peraturan yang berlaku, Pasal 23 dan 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta menganalisis materi wawancara yang disampaikan oleh narasumber, jika terjadi jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat hak milik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengeluarkan Akta Pengoperan atas jual beli tersebut dari

pemegang hak sebelumnya yang dia dapatkan atas penguasaan selama 20 tahun atau lebih dan tidak memiliki riwayat permasalahan terhadap objek tanah tersebut.

F. Hipotesis

Bahwa akibat hukum kepemilikan hak terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat didesa Bina Karya, Kecamatan Tanah Pinoh, Kabupaten Melawi yakni belum memiliki kepastian hukum dan memiliki resiko akan kehilangan hak atas tanah tersebut apabila ada klaim dari pihak lain.