

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang belum bersertipikat tanpa melalui Akta PPAT di Kabupaten Bojonegoro belum diberikan secara langsung oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Perlindungan hukum yang tersedia lebih bersifat preventif melalui mekanisme pendaftaran tanah pertama kali, pembuktian hak atas tanah, dan pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Ketentuan dalam Pasal 96, Pasal 97, dan Pasal 99 PP Nomor 18 Tahun 2021 memberikan kesempatan kepada masyarakat yang menguasai tanah berdasarkan hak lama atau transaksi di bawah tangan untuk memperoleh pengakuan hukum melalui proses pendaftaran tanah. Namun demikian, apabila terjadi sengketa atas tanah yang belum terdaftar, Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro tidak memiliki kewenangan untuk menentukan pihak yang berhak maupun memberikan perlindungan hukum secara langsung karena tanah tersebut belum tercatat dalam administrasi pertanahan.

Hambatan yang dihadapi pembeli tanah yang belum bersertipikat tanpa melalui Akta PPAT meliputi hambatan yuridis, administratif, dan sosiologis. Hambatan yuridis berupa lemahnya alat bukti kepemilikan karena transaksi hanya dilakukan berdasarkan surat di bawah tangan, kuitansi, atau Letter C. Hambatan administratif berupa kesulitan dalam

proses pendaftaran tanah akibat ketidaklengkapan dokumen dan belum terpenuhinya persyaratan formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Sementara itu, hambatan sosiologis berupa rendahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya sertipikat tanah dan penggunaan Akta PPAT dalam transaksi jual beli tanah. Apabila sengketa terjadi, upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli adalah melalui penyelesaian non-litigasi berupa musyawarah dan mediasi, serta penyelesaian litigasi melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri untuk memperoleh pengakuan hak atas tanah yang disengketakan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Kepada Pemerintah dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) agar terus meningkatkan sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan penggunaan Akta PPAT dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah. Selain itu, perlu dilakukan penyempurnaan regulasi yang memberikan perlindungan hukum yang lebih jelas bagi pembeli tanah yang beritikad baik dalam transaksi tanah yang belum bersertipikat.
2. Kepada masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli tanah, hendaknya memastikan status hukum tanah yang akan dibeli, melengkapi dokumen kepemilikan yang diperlukan, serta melakukan transaksi di hadapan PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Setelah

transaksi dilakukan, masyarakat juga perlu segera mendaftarkan tanah tersebut agar memperoleh sertipikat sebagai alat bukti hak yang kuat dan memberikan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Jakarta: Universitas Trisakti, 2021, hal. 317–323.

Efendi, Jonaedi, and Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan. Empiris*, 1st edn (Depok: Prenadamedia Group, 2016) hal.124

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501, Pasal 22, Hal. 11.

M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2025).

M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Edisi kedua Jakarta: Sinar Grafika, 2025).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2021).

B. JURNAL

Amin, M., Septyanun, N., and Erwin, Y., “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik pada Jual Beli Hak atas Tanah,” *Collegium Studiosum Journal* vol.6, no. 2 (2023): hal. 480.

Arrahman, B. Kurniawan, A. Faradilla, M. Rafli, dan L. Alakbar, “Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan,”

2023. Hal. 2

B. Eradany, “Ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Konversi Hak-Hak atas Tanah dalam Pembangunan,” *EKONOMIKA45: Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi Bisnis, Kewirausahaan*, Vol. 10, No. 2, 2023, Hal. 696.

Febrian, F., Hasudungan, O., and Napitupulu, D. R. W., “Jual Beli: Bagaimana Jika Transaksi Jual Beli Atas Tanah Tidak Dilakukan Dihadapan PPAT,” *Jurnal Sosial dan Sains* vol. 5, no. 4 (2025): hal. 1020.

Amini, Siti, and Widyarini Indriasti Wardani. “PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Perkara No. 2732K/Pdt/2021 Jo. 539/Pdt.G/2018/PN. Smg)” 04, no. 02 (2023): 15–16.

Feril, Hardian, Fakultas Hukum, and Universitas Andalas. “Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025) Tema/Edisi : Hukum Agraria Dan Pertanahan (Bulan Kesembilan) [https://jhlg.rewangrencang.Com/](https://jhlg.rewangrencang.com/)” 6, no. 9 (2025): 5–7.

Hasan, Nurul Rahmawati, Hanantyo Sri Nugroho, Kusrini, and Alva Hendi Muhammad. “Jurnal Ilmiah Pemerintahan.” *Jurnal Ilmiah Pemerintahan* 12, no. 2 (2024): 27–38.

Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti. “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” *Jurnal Konstruksi Hukum* 4, no. 3 (2023): 261–67. <https://doi.org/10.22225/jkh.4.3.8036.261-267>.

Kadir, Nazwa, Nirwan Junus, Mohaman Taufiq, and Zulfikar Sarson. "Legitimasi Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan: Pergulatan Antara Praktik Sosial Dan Legalitas Dalam Perspektif UUPA No. 5 Tahun 1960" 4 (2026): 13.

Kasus, Studi, Putusan Mahkamah, and Agung Nomor. "Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Ditinjau Dari Hukum Perjanjian Dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah" 3, no. September 2025 (2026): 01–16.

Nazifah, Nazifah, Herma Yanti, and M Iqbal. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Jambi." *Wajah Hukum* 6, no. 1 (2022): 186. <https://doi.org/10.33087/wjh.v6i1.1027>.

Nugroho, Sidik Tri, Febri Atikawati, Wiseno Putri, Fakultas Hukum, and Universitas Surakarta. "Tinjauan Yuridis Tentang Peran Ppat Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Di Indonesia" 3, no. 3 (2025): 2432–34.

Permadi, Iwan. "Problematika Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Pendaftaran Tanah Yang Berkepastian Hukum" 10, no. 1 (2024): 70.

Prayoga, Daffa Arya, Jadmiko Anom Husodo, Andina Elok, and Puri Maharani. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional." *Sovereignty : Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional* 2, no. 2 (2023): 188–200.

Purwito, Edy. "KONSEP PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN DAN

TANGGUNG JAWAB HUKUM PELAKU USAHA TERHADAP
PRODUK GULA PASIR KADALUARSA DI KOTA SURABAYA.”

DEKRIT (Jurnal Magister Ilmu Hukum) 13, no. 1 (2023): 109–29.

Sihaloho, Antonius Ade Yunus. “SERTIFIKASI TANAH SEBAGAI
INSTRUMEN PERLINDUNGAN HUKUM DAN JAMINAN INVESTASI
UNTUK MENDUKUNG KEGIATAN EKONOMI PENGGUNAAN ASET
TANAH Antonius” 32, no. 3 (2021): 167–86.

Yulianti. “Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual
Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan.” *Indonesian Journal of Civil and
Islamic Family Law* 6, no. 2 (2025): 140.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Re-
publik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistema-
tis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan
Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 1

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas
Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 55
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah
Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta
Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan
Persaingan Usaha Tidak Sehat

D. Website

Agus Tri Haryanto, “Tembus 6,04 Miliar! 73% Penduduk Bumi Kini Sudah
Terhubung Internet,” *detikInet*, 29 Desember 2025,
[https://inet.detik.com/cyberlife/d-8282858/tembus-6-04-miliar-73-
penduduk-bumi-kini-sudah-terhubung-internet](https://inet.detik.com/cyberlife/d-8282858/tembus-6-04-miliar-73-penduduk-bumi-kini-sudah-terhubung-internet)

Dio Dera Darmawan, “Teori Keadilan John Rawls dalam Reformasi Penegakan
Hukum di Indonesia”, Jumat, 18 Juli 2025 14:10 WIB
[https://dandapala.com/article/detail/teori-keadilan-john-rawls-dalam-
reformasi-penegakan-hukum-di-indonesia](https://dandapala.com/article/detail/teori-keadilan-john-rawls-dalam-reformasi-penegakan-hukum-di-indonesia)

Erni Herawati, “Punya Tanah Belum Bersertipikat ? Perhatikan Ketentuan PP No.
18 Tahun 2021”, Januari 2026 [https://business-
law.binus.ac.id/2026/01/20/punya-tanah-belum-bersertipikat-perhatikan-
ketentuan-pp-no-18-tahun-2021/](https://business-law.binus.ac.id/2026/01/20/punya-tanah-belum-bersertipikat-perhatikan-ketentuan-pp-no-18-tahun-2021/)

Pemerintah Kabupaten Merangin. (n.d.). *ATR/BPN*. Mal Pelayanan Publik
Kabupaten Merangin. Diakses pada 18 Juni 2026, dari
<https://mpp.meranginkab.go.id/instansi-mpp/detail/atr-bpn>

Platform Mengubah Lanskap Bisnis," Kontan.co.id, 22 Desember 2017,

<https://analisis.kontan.co.id/news/platform-mengubah-lanskap-bisnis>.

Jayanti, Hanifah Dwi. "PN Niaga Jakarta Tolak Keberatan, Kuatkan Putusan KPPU

Soal Praktik Monopoli Google Play Billing System." hukumonline, 23 juni

2025. [https://www.hukumonline.com/berita/a/pn-niaga-jakarta-tolak-](https://www.hukumonline.com/berita/a/pn-niaga-jakarta-tolak-keberatan--kuatkan-putusan-kppu-soal-praktik-monopoli-google-play-billing-system-lt68595991a2f5b/?page=all)

[keberatan--kuatkan-putusan-kppu-soal-praktik-monopoli-google-play-](https://www.hukumonline.com/berita/a/pn-niaga-jakarta-tolak-keberatan--kuatkan-putusan-kppu-soal-praktik-monopoli-google-play-billing-system-lt68595991a2f5b/?page=all)

[billing-system-lt68595991a2f5b/?page=all](https://www.hukumonline.com/berita/a/pn-niaga-jakarta-tolak-keberatan--kuatkan-putusan-kppu-soal-praktik-monopoli-google-play-billing-system-lt68595991a2f5b/?page=all).

Website Kantor Pertanahan Kantor Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Barat.

<https://ntb.atrbpn.go.id/sekilaskantorwilayah>

E. Wawancara

Ivan Hery Prayudi S.H., 2026. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas

Obyek Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Tanpa Melalui Akta PPAT

(Study Kantor Pertanahan Bojonegoro). Hasil Wawancara Pribadi: 10 Juni 2026,

Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bojonegoro.