

TUGAS AKHIR

KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH KAVLING YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI INDONESIA



OLEH :

ZAKIYATUS SYARIFAH

NIM : 20221440062

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH SURABAYA**

2026

TUGAS AKHIR

KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH KAVLING YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI INDONESIA

”Tugas Akhir Ini Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Derajat Sarjana Strata Satu
Pada Fakultas Hukum Di Universitas Muhammadiyah Surabaya”



OLEH :

ZAKIYATUS SYARIFAH

NIM : 20221440021

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA

2026

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : Zakiyatus Syarifah
NIM : 20221440062
Judul Tugas : Kepastian Hukum Bagi Pembeli Tanah Kavling Yang
Akhir : Belum Bersertifikat Di Indonesia

Telah dipertahankan dihadapan Dewan Penguji pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya tanggal 19 Mei 2026

Surabaya, 1 Juli 2026

Dewan Penguji :

Ketua Penguji : Achmad Hariri, S.H., M.H.

()

Anggota Penguji : Dr. Agus Supriyo, S.H., M.Si.

()

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surabaya



Satria Unggul Wicaksana Prakasa, S.H., M.H.

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Tugas Akhir : Kepastian Hukum Bagi Pembeli Tanah Kavling Yang Belum Bersertifikat Di Indonesia

Nama Mahasiswa : Zakiyatus Syarifah

NIM : 20221440062

Telah diterima dan disetujui untuk dipertahankan pada ujian Tugas Akhir yang diselenggarakan oleh Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya pada tanggal 19 Mei 2026.

Surabaya, 1 Juli 2026

**Menyetujui,
Dosen Pembimbing**



Dr. Agus Supriyo, S.H., M.Si.

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surabaya**



Satria Unggul Wicaksana Prakasa, S.H., M.H.

**KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH KAVLING
YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI INDONESIA**

Zakiyatus Syarifah¹, Agus Supriyo³

^{1,2} Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Surabaya, Indonesia

Email: zaksyarifah16@gmail.com

Abstract

Land lots are parcels of land created by subdividing a parent plot for sale to the public, whether for residential purposes or investment. In land practices in Indonesia, the sale and purchase of land lots often takes place before a land title certificate is issued in the buyer's name. This situation raised legal issues because the certificate serves as strong evidence of ownership, as stipulated in the Basic Agrarian Law and Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration. Data from the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency indicated that land disputes and conflicts continue to occur at a high rate, suggesting that legal certainty regarding land has not yet been fully realized, particularly concerning land plots that are not yet certified. This study aims to analyze legal certainty for buyers of uncertified land plots based on the Basic Agrarian Law and to examine forms of legal protection for buyers under the Civil Code through the mechanisms of breach of contract and tort. The research method used is normative legal research employing a statutory approach and a conceptual approach. Legal materials were obtained through a literature review and analyzed using qualitative descriptive methods. The results of the study showed that buyers of uncertified land lots have not yet obtained legal certainty because their land rights have not been officially registered and certificates have not been issued in the buyers' names. The available legal protections are of a punitive nature through claims for breach of contract and tort, but these protections only grant personal rights in the form of damages and do not confer property rights over the land. Therefore, land registration and the issuance of certificates are the primary instruments for achieving legal certainty for buyers of land lots in Indonesia.

Keywords: Legal Protection; Legal Certainty; Land Lots

Tanah kavling merupakan bagian tanah yang berasal dari pemecahan tanah induk untuk diperjualbelikan kepada masyarakat, baik untuk kebutuhan hunian maupun investasi. Dalam praktik pertanahan di Indonesia, transaksi jual beli tanah kavling sering dilakukan sebelum terbit sertifikat hak atas tanah atas nama pembeli. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum karena sertifikat merupakan alat bukti hak yang kuat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menunjukkan bahwa sengketa dan konflik pertanahan masih terjadi dalam jumlah tinggi, sehingga menunjukkan bahwa kepastian hukum pertanahan belum sepenuhnya terwujud, khususnya terhadap tanah kavling yang belum bersertifikat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum bagi pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria serta mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melalui mekanisme wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat belum memperoleh kepastian hukum karena hak atas tanah belum terdaftar secara resmi dan sertifikat belum terbit atas nama pembeli. Perlindungan hukum yang tersedia bersifat represif melalui gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, namun perlindungan tersebut hanya memberikan hak personal berupa ganti rugi dan tidak memberikan hak kebendaan atas tanah. Oleh karena itu, pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat menjadi instrumen utama dalam mewujudkan kepastian hukum bagi pembeli tanah kavling di Indonesia.

Kata Kunci: Pelindungan Hukum; Kepastian Hukum; Tanah Kavling

A. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang penting dalam kehidupan masyarakat. Dalam perkembangannya, kebutuhan masyarakat terhadap tanah semakin meningkat seiring pertumbuhan penduduk, pembangunan kawasan permukiman, serta tingginya minat masyarakat terhadap investasi di bidang properti. Salah satu bentuk transaksi pertanahan yang banyak berkembang di masyarakat adalah jual beli tanah kavling.

Permasalahan hukum yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah belum optimalnya perlindungan hukum serta belum terjaminnya kepastian hukum bagi pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat di Indonesia. Dalam perspektif hukum pertanahan, kepastian hukum merupakan asas fundamental yang harus diwujudkan negara guna menjamin perlindungan terhadap hak-hak masyarakat. Secara normatif, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur kewajiban pendaftaran tanah sebagai instrumen kepastian hukum dengan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.¹

Namun, praktik jual beli tanah kavling sering dilakukan terhadap objek tanah yang belum memiliki sertifikat, sehingga menempatkan pembeli pada posisi hukum yang lemah karena tidak memiliki alat bukti kepemilikan yang kuat. Dalam ranah hukum perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) sebenarnya telah menyediakan mekanisme perlindungan melalui pengaturan wanprestasi (Pasal 1234) dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365), namun penerapannya dalam kasus tanah kavling tanpa sertifikat menghadapi kendala pembuktian karena tidak adanya hak kebendaan yang terdaftar.

Dalam realitas empiris, praktik jual beli tanah kavling tanpa sertifikat masih marak terjadi di masyarakat. Transaksi sering dilakukan hanya berdasarkan surat keterangan tanah, kwitansi, atau perjanjian di bawah tangan, bahkan sebelum proses pemecahan sertifikat induk selesai. Akibatnya, pembeli sering dihadapkan pada risiko hukum berupa sengketa kepemilikan, tumpang tindih hak, wanprestasi karena penjual tidak kunjung mengurus sertifikat, hingga perbuatan melawan hukum ketika penjual ternyata bukan pemilik sah atau menjual tanah yang sedang dalam sengketa. Lemahnya pengawasan pemerintah serta rendahnya pemahaman masyarakat terhadap aspek hukum pertanahan semakin memperkuat terjadinya penyimpangan dari ketentuan hukum yang berlaku.

Berbagai penelitian terdahulu telah mengkaji perlindungan hukum dalam transaksi tanah, namun masih terdapat keterbatasan. Sebagian penelitian hanya menitikberatkan pada tanah yang sedang dalam proses pemecahan sertifikat induk, sehingga objek tanah telah memiliki dasar legal berupa sertifikat induk².

Penelitian lain lebih berfokus pada aspek administratif seperti kepatuhan terhadap perizinan site plan dan tata ruang oleh pengembang. Penelitian yang secara khusus mengkaji kepastian hukum berdasarkan UUPA sekaligus perlindungan hukum berdasarkan KUH Perdata (wanprestasi dan perbuatan melawan hukum) secara simultan dalam konteks tanah kavling yang belum memiliki sertifikat sama sekali masih terbatas. Selain itu, kajian yang membandingkan kekuatan hukum antara sertifikat sebagai produk UUPA dengan hak personal berdasarkan perjanjian dalam KUH Perdata belum banyak dilakukan secara

¹ Budi Salim, "Kepastian Hukum Yang Berkeadilan Terhadap Hak Individu Pada Penyelesaian Sengketa Tanah Dalam Mewujudkan Kesejahteraan" (Universitas Kristen Indonesia, 2024).

² Santika Kurnia Dewi, Nourma Dewi, and Yulian Dwi Nurwanti, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG STATUS SERTIFIKAT TANAHNYA DALAM PROSES PEMECAHAN (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Rus Utaryono, SH, MH Kabupaten Sragen)," *JURNAL ILMIAH EDUNOMIKA* 8, no. 3 (2024).

mendalam. Ketidakharmisan antara regulasi pusat dan daerah juga turut menimbulkan disharmonisasi hukum yang berdampak pada tidak terpenuhinya asas kepastian hukum bagi pembeli tanah kavling³.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum bagi pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria serta mengkaji perlindungan hukum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya terkait wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum pertanahan dan hukum perdata, serta menjadi referensi bagi pembentuk kebijakan, praktisi hukum, dan masyarakat dalam memahami posisi hukum pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kepastian hukum bagi pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat di Indonesia dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

C. Hasil dan Pembahasan

1. Kepastian Hukum bagi Pembeli Tanah Kavling yang Belum Bersertifikat di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria

Kepastian hukum merupakan salah satu asas fundamental dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Asas ini menghendaki adanya aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diterapkan secara nyata dalam masyarakat sehingga setiap subjek hukum mengetahui hak dan kewajibannya serta memperoleh perlindungan yang sama di hadapan hukum. Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum

berarti setiap orang dapat mengetahui dengan pasti siapa pemegang hak atas suatu bidang tanah, bagaimana luas dan batas-batasnya, serta beban-beban apa saja yang melekat di atasnya.⁴

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan *lex specialis* di bidang pertanahan secara tegas mengamanatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Amanat konstitusional ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) yang hingga saat ini masih menjadi regulasi teknis utama dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.⁵

Pendaftaran tanah bertujuan untuk: (a) memberikan kepastian hukum dan

⁴ Jurnal Riset Ilmiah et al., “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Di Atas Laut” 4, no. 12 (2025): 4478–87.

⁵ M.Kn. Dr. Onny Medaline, S.H., “PEMBAHARUAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH: Narasi Epistemik Pendaftaran Tanah Dalam Tatanan Pemberlakuan UU Cipta Kerja,” 2024, [https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=RIAlEQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=Undang-Undang+Nomor+5+Tahun+1960+tentang+Peraturan+Dasar+Pokok-Pokok+Agraria+\(UUPA\)+yang+merupakan+lex+specialis+di+bidang+pertanahan+secara+tegas+mengamanatkan+penyelenggaraan+pendaftaran+tanah+di+seluruh+wilayah+Republik+Indonesia.+Pasal+19+ayat+\(1\)+UUPA+menyatakan+bahwa+“Untuk+menjamin+kepastian+hukum+oleh+Pemerintah+diadakan+pendaftaran+tanah+di+seluruh+wilayah+Republik+Indonesia+menurut+ketentuan-ketentuan+yang+diatur+dengan+Peraturan+Pemerintah.”+Amanat+konstitusional+ini+kemudian+dijabarkan+lebih+lanjut+dalam+Peraturan+Pemerintah+Nomor+24+Tahun+1997+tentang+Pendaftaran+Tanah+\(PP+24/1997\)+yang+hingga+saat+ini+masih+menjadi+regulasi+teknis+utama+dalam+penyelenggaraan+pendaftaran+tanah&ots=c4xRpA4VKE&sig=jbyo9xDhw9WDU5zAm-ifu0FXVC0&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=RIAlEQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=Undang-Undang+Nomor+5+Tahun+1960+tentang+Peraturan+Dasar+Pokok-Pokok+Agraria+(UUPA)+yang+merupakan+lex+specialis+di+bidang+pertanahan+secara+tegas+mengamanatkan+penyelenggaraan+pendaftaran+tanah+di+seluruh+wilayah+Republik+Indonesia.+Pasal+19+ayat+(1)+UUPA+menyatakan+bahwa+“Untuk+menjamin+kepastian+hukum+oleh+Pemerintah+diadakan+pendaftaran+tanah+di+seluruh+wilayah+Republik+Indonesia+menurut+ketentuan-ketentuan+yang+diatur+dengan+Peraturan+Pemerintah.”+Amanat+konstitusional+ini+kemudian+dijabarkan+lebih+lanjut+dalam+Peraturan+Pemerintah+Nomor+24+Tahun+1997+tentang+Pendaftaran+Tanah+(PP+24/1997)+yang+hingga+saat+ini+masih+menjadi+regulasi+teknis+utama+dalam+penyelenggaraan+pendaftaran+tanah&ots=c4xRpA4VKE&sig=jbyo9xDhw9WDU5zAm-ifu0FXVC0&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false).

³ Rudy Condro and M Tanzil Multazam, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kavling Di Sidoarjo” 1, no. 1 (2025): 1–7.

perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah; (b) menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan (c) terselenggaranya administrasi pertanahan yang tertib. Instrumen utama yang dihasilkan dari pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah. Menurut Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah.⁶

Kekuatan pembuktian sertifikat bersifat *sterk bewijs* (bukti kuat) dan memberikan perlindungan kepada pemegang hak terhadap gugatan pihak ketiga. Sistem publikasi ini, diatur oleh PP 24/1997, yang menyatakan bahwa sistem publikasi positif yang cenderung memberikan kepastian hukum mutlak. Meskipun itu, tetap diberikan ruang bagi pihak yang merasa dirugikan untuk membuktikan ketidakbenaran data sertifikat melalui pengadilan dalam jangka waktu tertentu (Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997). Dengan demikian, sertifikat menjadi satu-satunya alat bukti kepemilikan tanah yang memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap negara, masyarakat, dan pihak ketiga.⁷

Data dari Kementerian ATR/BPN per September 2025 menunjukkan bahwa penanganan sengketa, konflik, dan kejahatan pertanahan mencapai 3.260 perkara. Angka ini membuktikan bahwa ketidakpastian hukum atas tanah masih menjadi masalah nasional yang signifikan. Meskipun program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah menargetkan penerbitan 1.196.785 sertifikat dan terealisasi 1.058.733 bidang (88,46%), masih terdapat ribuan

bidang tanah yang belum terdaftar dan menjadi sumber sengketa. Bagi pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat, mereka tidak terlindungi dalam sistem administrasi pertanahan nasional dan rentan menjadi korban mafia tanah atau sengketa tumpang tindih.

Tanah kavling secara umum diartikan sebagai sebidang tanah yang telah dipisahkan dari tanah induk (sertifikat induk) untuk kemudian dijual kepada pihak lain, baik dalam bentuk kavling siap bangun maupun kavling matang. Dalam praktik pertanahan di Indonesia, tanah kavling seringkali berasal dari:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) induk yang dipecah menjadi beberapa bagian;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) induk yang dipecah untuk dijual sebagai kavling rumah tinggal atau komersial;
- Tanah-tanah yang belum terdaftar (tanah adat/tanah girik) yang dibagi-bagi secara informal.⁸

Permasalahan utama muncul ketika transaksi jual beli tanah kavling dilakukan sebelum sertifikat atas nama pembeli terbit. Dalam banyak kasus, penjual (baik individu maupun pengembang) menjual kavling berdasarkan sertifikat induk yang belum dipecahkan, atau bahkan berdasarkan surat-surat keterangan tanah yang tidak memiliki kekuatan hukum formal seperti petok D, girik, letter C, atau surat pernyataan penguasaan fisik.

Kondisi ini menjadi masalah karena secara hukum kepemilikan tanah kavling oleh pembeli belum di catat secara resmi dan sertifikat tanah atas nama pembeli belum di terbitkan. Akibatnya, pembeli hanya memiliki bukti berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), kwitansi pembayaran, atau bahkan hanya surat pernyataan di bawah tangan.

⁶ Mira Novana Ardani and Ana Silviana, "Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan" 4 (2022): 494–512.

⁷ Defi Purnama Wati, Universitas Trunojoyo Madura, and Perumahan Telang Inda, "Akibat Hukum Sertifikat Ganda Terhadap Kepastian Hukum Dalam Menjamin Kepastian Dan Perlindungan Hukum Bagi Hak Milik Tanah" 3, no. 11 (2025).

⁸ Aladalah Jurnal Politik et al., "Universitas Trunojoyo Madura , Indonesia Dalam Pasal 1 UU Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Pemukiman , Persyaratan , Pembukaan Dalam Penggunaan , Penguasaan , Pemilikan Tanah Dan Rencana Tata" 3, no. 1 (2025).

Bukti-bukti tersebut tidak dapat disamakan dengan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat.⁹

Berdasarkan kerangka normatif UUPA dan PP 24/1997, kepastian hukum bagi pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat tidak dapat terpenuhi karena alasan mendasar seperti belum terdaftarnya peralihan hak. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 37 PP 24/1997, peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selama sertifikat atas nama pembeli belum terbit, secara hukum pertanahan formal pembeli belum diakui sebagai pemegang hak. Akibatnya, pembeli tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut (menjaminkan, menyewakan, atau menjual kembali) karena secara yuridis haknya belum terdaftar.¹⁰

Tidak adanya *nemo plus iuris* (seseorang tidak dapat memindahkan hak lebih besar dari apa yang dimilikinya). Penjual tanah kavling yang belum bersertifikat seringkali hanya memiliki hak berdasarkan sertifikat induk atau bahkan hanya berdasarkan penguasaan fisik. Jika penjual ternyata bukan pemilik sah atau tanah induknya cacat hukum (misalnya sedang dalam sengketa atau tumpang tindih dengan hak pihak lain), maka pembeli tidak akan pernah memperoleh hak yang sah atas tanah kavling tersebut. Prinsip *nemo plus iuris* dalam Pasal 584 KUH Perdata jo. Pasal 20 UUPA menegaskan bahwa hak atas tanah hanya dapat diperoleh dari orang atau badan hukum yang benar-benar berhak memindahkan hak tersebut.¹¹

Mengenai tentang kelemahan pembuktian di hadapan hukum, Apabila terjadi sengketa, pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat hanya dapat mengandalkan PPJB atau kwitansi sebagai bukti. Berbeda dengan sertifikat yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna (Pasal 32 PP 24/1997), PPJB hanya merupakan perjanjian obligator yang bersifat personal. Dalam sengketa dengan pihak ketiga yang mengklaim tanah yang sama, hak pembeli tidak akan diutamakan karena yang diakui secara publik adalah pemegang sertifikat atau pihak yang tercatat dalam buku tanah.¹²

Ketidakharmonisan regulasi pusat dan daerah yang dimana Sebagian daerah memiliki peraturan daerah tentang penataan ruang, perizinan lokasi, dan pembagian tanah kavling yang tidak sepenuhnya selaras dengan UUPA dan PP 24/1997. Misalnya, ada daerah yang mewajibkan site plan dan IMB terlebih dahulu sebelum pemecahan sertifikat, sementara di sisi lain penjual sudah menjual kavling kepada masyarakat. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum karena pembeli tidak dapat memprediksi kapan sertifikat atas namanya dapat terbit.

Lemahnya pengawasan oleh BPN dan pemerintah daerah, BPN sebagai institusi yang bertanggung jawab atas pendaftaran tanah seringkali tidak memiliki data yang akurat dan mutakhir mengenai tanah-tanah yang sudah dijual dalam bentuk kavling tetapi belum dipecah sertifikatnya. Praktik jual beli di bawah tangan yang tidak dilaporkan kepada BPN menyebabkan transaksi tersebut tidak

⁹ N U R Hanifa, "ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PROSES JUAL BELI TANAH UNTUK DILAKUKAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK (Studi Putusan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla)," no. 2152011111 (2025).

¹⁰ Hijri Samsuri and Muhammad samsul Hadi, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kewajiban Sertifikasi Tanah" 4, no. 1 (2025): 42–65.

¹¹ W HANGGONO, "Analisa Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Kavling Yang Belum Bersertifikat Di Kota Palangkaraya Dalam Konsep Kepastian Hukum Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Universitas Islam Sultan Agung Semarang," 2022, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unive, http://repository.unissula.ac.id/26501/1/21302000084_fullpdf.pdf.

¹² Yuyun Sri Wahyuni, "Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994 / K / PDT / 2020 JO Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218 / PDT . G / 2017 / PN BTM) Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb)" 3 (2021).

tercatat dalam sistem administrasi pertanahan nasional.¹³

Dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum berdasarkan UUPA dan PP 24/1997 hanya dapat diperoleh pembeli tanah kavling jika seluruh prosedur pendaftaran tanah telah dilalui, mulai dari pembuatan akta PPAT, pendaftaran peralihan hak, pengukuran dan pemetaan, hingga penerbitan sertifikat atas nama pembeli. Selama sertifikat belum terbit, kepastian hukum tidak terpenuhi dan pembeli berada dalam posisi yang rentan.

Tidak terpenuhinya kepastian hukum membawa implikasi serius bagi pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat. Akan adanya risiko kehilangan tanah apabila penjual menjual kepada pihak lain (objek ganda), Risiko tanah disita oleh pihak ketiga yang memiliki hak lebih kuat (misalnya kreditur pemegang hak tanggungan atas tanah induk), Kesulitan memperoleh akses ke peradilan karena lemahnya alat bukti. Ketidakmampuan memperoleh pembiayaan perbankan dengan jaminan tanah tersebut. Nilai tanah yang tidak meningkat secara signifikan karena tidak ada sertifikat sebagai instrumen kepastian.

Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah Kavling yang Belum Bersertifikat di Indonesia dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Berbeda dengan pendekatan UUPA yang menekankan pada pendaftaran tanah sebagai instrumen kepastian hukum preventif, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) memberikan perlindungan hukum yang bersifat represif (setelah terjadi pelanggaran) melalui mekanisme wanprestasi (Pasal 1234 KUH Perdata) dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Perlindungan ini penting karena dalam realitas empiris, banyak pembeli tanah kavling tanpa

sertifikat yang mengalami kerugian akibat tindakan penjual.¹⁴

1. Perlindungan Hukum melalui Wanprestasi (Pasal 1234 KUH Perdata)

Wanprestasi atau ingkar janji diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”* Apabila debitur tidak memenuhi prestasi yang telah dijanjikan, maka debitur dapat dinyatakan wanprestasi. Dalam konteks jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat, hubungan hukum antara penjual dan pembeli terbentuk melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau perjanjian di bawah tangan lainnya.¹⁵

a. Dasar Hukum dan Unsur Wanprestasi

Wanprestasi terjadi apabila penjual tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian. Dalam transaksi tanah kavling, kewajiban penjual umumnya meliputi: Menyerahkan tanah kavling secara fisik kepada pembeli; Mengurus sertifikat atas nama pembeli (memecah sertifikat induk); Menjamin bahwa tanah yang dijual bebas dari sengketa dan beban-beban hukum lainnya; Memenuhi perizinan yang diperlukan.¹⁶

Menurut yurisprudensi dan doktrin, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai wanprestasi apabila memenuhi unsur-unsur:

1. Adanya perikatan atau perjanjian yang sah antara penjual dan pembeli;
2. Debitur (penjual) tidak memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan;
3. Ketidakmemenuhan prestasi tersebut dapat berupa tidak berprestasi sama sekali, terlambat berprestasi, atau

¹³ Ita Novita, “Lemahnya Pengawasan Oleh BPN Dan Pemerintah Daerah. BPN Sebagai Institusi Yang Bertanggung Jawab Atas Pendaftaran Tanah Seringkali Tidak Memiliki Data Yang Akurat Dan Mutakhir Mengenai Tanah-Tanah Yang Sudah Dijual Dalam Bentuk Kavling Tetapi Belum Dipecas,” 2022.

¹⁴ Risma Retianti Padhillia and Asmarani Ramli, *Perlindungan Hukum Antara Pendaftar Pertama Dengan Pembeli Beritikad Baik Pada Aspek Kepastian Hukum Dalam Sengketa Sertipikat Ganda*, 2021.

¹⁵ Lutfiah Nisrin et al., “Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perkara Utang- Piutang (Studi Putusan Nomor:6/Pdt.G/2021/Pn.Gdt),” 2022.

¹⁶ Amri Panahatan Sihotang et al., “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi” 6, no. 3 (2023): 2–12.

berprestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;

4. Debitur dalam keadaan bersalah (dapat diduga atau dianggap lalai);
5. Kreditur (pembeli) dirugikan akibat wanprestasi tersebut.¹⁷

b. Bentuk-Bentuk Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah Kavling

Dalam praktik, bentuk-bentuk wanprestasi yang sering terjadi antara lain:

1. Penjual tidak kunjung mengurus pemecahan sertifikat induk

Penjual berjanji akan mengurus sertifikat atas nama pembeli dalam jangka waktu tertentu, misalnya 6 bulan atau 1 tahun setelah PPJB ditandatangani. Namun, setelah jangka waktu tersebut lewat, penjual tidak melakukan apa-apa atau mengajukan berbagai alasan untuk menunda. Hal ini merugikan pembeli karena tanah kavling tetap atas nama penjual atau masih menjadi bagian dari sertifikat induk.

2. Penjual menjual tanah yang sama kepada pihak lain (objek ganda)

Dalam kasus yang lebih parah, penjual dengan sengaja menjual satu kavling tanah kepada dua atau lebih pembeli yang berbeda. Tindakan ini tidak hanya merupakan wanprestasi tetapi juga mendekati unsur penipuan. Pembeli yang pertama biasanya lebih diutamakan, tetapi jika tidak ada bukti yang kuat, pembeli kedua atau ketiga juga dapat mengklaim haknya.

3. Penjual tidak menyerahkan tanah sesuai spesifikasi

Penjual menyerahkan tanah kavling yang luas, batas, atau lokasinya berbeda dengan yang diperjanjikan. Misalnya, dalam perjanjian disebutkan luas 200 m², tetapi kenyataannya hanya 150 m²; atau letak kavling yang diserahkan berbeda dengan yang tercantum dalam site plan.

4. Penjual tidak menjamin bebasnya tanah dari sengketa

Setelah pembeli membayar dan menguasai tanah, ternyata muncul pihak ketiga yang mengklaim bahwa tanah tersebut miliknya atau sedang dalam proses peradilan. Penjual yang mengetahui hal ini tetapi tetap menjual tanah termasuk wanprestasi karena melanggar kewajiban untuk menjamin kenikmatan tanah secara damai.¹⁸

c. Sanksi dan Upaya Hukum Wanprestasi

Pasal 1243 KUH Perdata menentukan bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan baru diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam tenggang waktu yang telah lampau. Berdasarkan ketentuan tersebut, sanksi wanprestasi yang dapat dikenakan terhadap penjual tanah kavling yang tidak memenuhi kewajibannya meliputi pemenuhan perikatan, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau kombinasi di antaranya. Pemenuhan perikatan berarti pengadilan dapat memerintahkan penjual untuk memenuhi prestasinya, misalnya mengurus sertifikat dalam waktu tertentu. Ganti rugi dapat berupa biaya yang telah dikeluarkan pembeli, kerugian akibat hilangnya kesempatan, serta bunga. Pembatalan perjanjian memberikan hak kepada pembeli untuk meminta pembatalan PPJB dan pengembalian uang yang telah dibayar.

Kelemahan utama perlindungan melalui wanprestasi adalah hasil putusannya hanya ditujukan kepada penjual, sehingga dampaknya tidak langsung memberikan kepastian hukum atas tanah yang dibeli. Putusan tersebut tidak secara otomatis memberikan hak kebendaan atas tanah kepada pembeli. Jika penjual tidak memiliki aset lain selain tanah yang menjadi objek sengketa dan tanah tersebut telah beralih ke pihak lain, pembeli akan kesulitan melakukan eksekusi. Selain itu, pembuktian wanprestasi

¹⁷ Analisis Yuridis, Wanprestasi Atas, and Perjanjian Jual, "Analisis Yuridis Wanprestasi Atas Perjanjian Jual Beli Online" 5, no. 3 (2023): 23–31.

¹⁸ Yuridis, Atas, and Jual.

memerlukan alat bukti yang kuat, sementara pembeli tanah kavling tanpa sertifikat seringkali hanya memiliki PPJB di bawah tangan dengan kekuatan pembuktian yang lemah. Dengan demikian, gugatan wanprestasi meskipun tersedia secara hukum, memiliki keterbatasan signifikan dalam praktiknya terutama ketika penjual tidak memiliki kemampuan finansial untuk membayar ganti rugi atau ketika tanah objek sengketa telah beralih ke pihak ketiga yang beritikad baik.

2. **Perlindungan Hukum melalui Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata)**

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”* Pasal ini merupakan *lex generalis* dalam hukum perdata Indonesia yang memberikan hak kepada setiap orang yang dirugikan oleh perbuatan orang lain untuk menuntut ganti rugi, tanpa harus didasarkan pada adanya perjanjian terlebih dahulu. Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung, khususnya Putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam arrest Lindenbaum/Cohen, serta doktrin hukum, unsur-unsur perbuatan melawan hukum meliputi: (1) adanya perbuatan, baik aktif maupun pasif; (2) perbuatan tersebut melawan hukum, yang mencakup melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan keputusan, ketelitian, dan kehati-hatian yang semestinya dalam pergaulan masyarakat; (3) adanya kesalahan pada pelaku, baik karena kesengajaan (*dolus*) maupun kelalaian (*culpa*); (4) adanya kerugian yang diderita korban; serta (5) adanya hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang timbul.¹⁹

Dalam konteks jual beli tanah kavling tanpa sertifikat, pembeli dapat menggunakan Pasal 1365 KUH Perdata apabila perbuatan penjual memenuhi unsur-unsur di atas. Beberapa situasi di mana gugatan perbuatan melawan hukum relevan bagi pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat adalah ketika penjual bukan pemilik sah tanah, misalnya penjual hanya seorang penyewa, penggarap, atau tidak memiliki hak apa pun atas tanah tersebut. Tindakan menjual tanah tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum karena melanggar hak milik pemilik sah. Dalam kasus seperti ini, pembeli tidak dapat menuntut penyerahan tanah karena penjual memang tidak pernah memiliki hak untuk memindahkan kepemilikan, sehingga yang dapat dituntut adalah ganti rugi penuh atas kerugian yang diderita pembeli.²⁰

Ada juga ketika penjual mengetahui tanah sedang dalam sengketa tetapi dengan sengaja menyembunyikan fakta bahwa tanah kavling yang dijual sedang menjadi objek sengketa di pengadilan atau sedang dalam proses sita jaminan. Tindakan ini melanggar kewajiban untuk beritikad baik dalam bertransaksi dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena menyesatkan pembeli.

Adapun ketika penjual menerbitkan surat-surat palsu seperti surat keterangan tanah palsu, surat pernyataan penguasaan fisik yang tidak benar, atau bahkan sertifikat palsu untuk meyakinkan pembeli. Tindakan ini selain merupakan perbuatan melawan hukum, juga dapat dipidana berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (pemalsuan surat).

Ketika penjual menjual tanah yang sudah dijual kepada pihak lain (objek ganda), yaitu jika penjual dengan sengaja menjual tanah yang sama kepada dua pembeli atau lebih, maka tindakan ini tidak hanya wanprestasi terhadap pembeli pertama tetapi

¹⁹ Eni Suarti Lilies Anisah, “AKIBAT HUKUM DEBITOR MELAKUKAN PERBUATAN MELANGGAR HUKUM BERDASARKAN UNDANG UNDANG NO. 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN

KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG,” *Samudra Keadilan* 17, no. 2022 (2022): 107–17.

²⁰ Marhaeni Ria Siombo, “GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA PEMBATALAN PERJANJIAN DALAM SENGKETA TANAH (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 639/PDT/2016/PT.DKI)” 7, no. 1 (2022): 114–31.

juga perbuatan melawan hukum terhadap pembeli berikutnya yang tidak mengetahui adanya penjualan sebelumnya.

Ketika penjual (pengembang) tidak memiliki izin sebagai pengembang, yaitu dalam kasus kavling yang dijual oleh pengembang, jika pengembang tidak memiliki izin usaha, izin lokasi, dan site plan yang disetujui pemerintah daerah, maka seluruh kegiatan penjualan kavling dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.²¹

Dengan demikian, gugatan perbuatan melawan hukum menjadi instrumen penting bagi pembeli yang tidak memiliki hubungan kontraktual yang jelas dengan penjual atau ketika penjual melakukan perbuatan yang melampaui sekadar wanprestasi biasa. Namun demikian, gugatan ini juga memiliki kendala pembuktian yang berat karena pembeli harus membuktikan adanya unsur kesalahan dan hubungan kausalitas, yang seringkali memerlukan alat bukti yang kuat seperti saksi, dokumen, atau bahkan keterangan ahli. Oleh karena itu, meskipun Pasal 1365 KUH Perdata menyediakan basis perlindungan yang lebih luas dibandingkan wanprestasi, efektivitasnya sangat bergantung pada ketersediaan alat bukti yang memadai dan kemampuan pembeli untuk membuktikan lima unsur perbuatan melawan hukum secara kumulatif.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat di Indonesia, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak terpenuhi bagi pembeli tanah kavling yang

belum bersertifikat. Hal ini disebabkan karena sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat (Pasal 32 PP 24/1997) belum terbit atas nama pembeli, sehingga peralihan hak belum terdaftar secara resmi. Akibatnya, pembeli tidak memiliki hak kebendaan (*zakelijk recht*) yang mengikat pihak ketiga, hanya memiliki hak personal berdasarkan perjanjian di bawah tangan. Selain itu, prinsip *nemo plus iuris* (Pasal 584 KUH Perdata jo. Pasal 20 UUPA) menyebabkan pembeli tidak dapat memperoleh hak yang lebih besar dari apa yang dimiliki penjual, sehingga jika penjual bukan pemilik sah atau tanah induk cacat hukum, pembeli tidak akan pernah memperoleh hak atas tanah tersebut. Implikasinya, pembeli menghadapi risiko kehilangan tanah, kesulitan akses peradilan, serta ketidakmampuan menjadikan tanah sebagai jaminan kredit perbankan.

Adapun perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling yang belum bersertifikat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) bersifat represif melalui mekanisme wanprestasi (Pasal 1234 KUH Perdata) dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Perlindungan melalui wanprestasi dapat ditempuh ketika penjual tidak memenuhi kewajibannya seperti tidak mengurus pemecahan sertifikat, menjual objek ganda, atau tidak menyerahkan tanah sesuai spesifikasi, dengan sanksi berupa pemenuhan perikatan, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian (Pasal 1243 KUH Perdata). Perlindungan melalui perbuatan melawan hukum relevan ketika penjual bukan pemilik sah, menyembunyikan sengketa, menerbitkan surat palsu, atau pengembang tidak memiliki izin. Namun demikian, kedua mekanisme ini memiliki kelemahan signifikan karena putusan hanya bersifat personal terhadap penjual, tidak memberikan hak kebendaan atas tanah, serta beban pembuktian yang berat terutama untuk gugatan perbuatan melawan hukum yang memerlukan pembuktian lima unsur secara kumulatif. Dengan demikian, perlindungan hukum dalam KUH Perdata bersifat subsidair dan hanya dapat ditempuh setelah terjadi kerugian, sementara kepastian hukum yang

²¹ Maulana Yusuf, "ANALISIS HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG MASIH MENJADI OBJEK SITA EKSEKUSI (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 518 PK/Pdt/2020)," 2022.

ideal hanya dapat dicapai melalui pendaftaran tanah sesuai UUPA..

Daftar Pustaka

Ardani, Mira Novana, and Ana Silviana.

“Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan” 4 (2022): 494–512.

Condro, Rudy, and M Tanzil Multazam.

“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kavling Di Sidoarjo” 1, no. 1 (2025): 1–7.

Dewi, Santika Kurnia, Nourma Dewi, and Yulian Dwi Nurwanti.

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG STATUS SERTIFIKAT TANAHNYA DALAM PROSES PEMECAHAN (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Rus Utaryono, SH, MH Kabupaten Sragen).” *JURNAL ILMIAH EDUNOMIKA* 8, no. 3 (2024).

Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.

“PEMBAHARUAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH: Narasi Epistemik Pendaftaran Tanah Dalam Tatanan Pemberlakuan UU Cipta Kerja,” 2024.

[https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=RIA1EQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=Undang-](https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=RIA1EQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=Undang-Undang+Nomor+5+Tahun+1960+tentang+Peraturan+Dasar+Pokok-Pokok+Agraria+(UUPA)+yang+merupakan+lex+specialis+di+bidang+pertanahan+secara+tegas+mengamanatkan+penyelenggaraan+pendaftaran+tanah+di+seluruh+wilayah+Republik+Indonesia.+Pasal+19+ayat+(1)+UUPA+menyatakan+bahwa+“Untuk+menjamin+kepastian+hukum+oleh+Pemerintah+diadakan+pendaftaran+tanah+di+seluruh+wilayah+Republik+Indonesia+menurut+ketentuan-ketentuan+yang+diatur+dengan+Peraturan+Pemerintah.”+Amanat+konstitusional+ini+kemudian+dijabarkan+lebih+lanjut+dalam+Peraturan+Pemerintah+Nomor+24+Tahun+1997+tentang+Pendaftaran+Tanah+(PP+24/1997)+yang+hingga+saat+ini+masih+menjadi+regulasi+teknis+utama+dalam+penyelenggaraan+pendaftaran+tanah&ots=c4xRpA4VKE&sig=jbyo9xDhw9WDU5zAm-ifu0FXVC0&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)

[Undang-](https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=RIA1EQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=Undang-Undang+Nomor+5+Tahun+1960+tentang+Peraturan+Dasar+Pokok-Pokok+Agraria+(UUPA)+yang+merupakan+lex+specialis+di+bidang+pertanahan+secara+tegas+mengamanatkan+penyelenggaraan+pendaftaran+tanah+di+seluruh+wilayah+Republik+Indonesia.+Pasal+19+ayat+(1)+UUPA+menyatakan+bahwa+“Untuk+menjamin+kepastian+hukum+oleh+Pemerintah+diadakan+pendaftaran+tanah+di+seluruh+wilayah+Republik+Indonesia+menurut+ketentuan-ketentuan+yang+diatur+dengan+Peraturan+Pemerintah.”+Amanat+konstitusional+ini+kemudian+dijabarkan+lebih+lanjut+dalam+Peraturan+Pemerintah+Nomor+24+Tahun+1997+tentang+Pendaftaran+Tanah+(PP+24/1997)+yang+hingga+saat+ini+masih+menjadi+regulasi+teknis+utama+dalam+penyelenggaraan+pendaftaran+tanah&ots=c4xRpA4VKE&sig=jbyo9xDhw9WDU5zAm-ifu0FXVC0&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)
Undang+Nomor+5+Tahun+1960+tentang+Peraturan+Dasar+Pokok-Pokok+Agraria+(UUPA)+yang+merupakan+lex+specialis+di+bidang+pertanahan+secara+tegas+mengamanatkan+penyelenggaraan+pendaftaran+tanah+di+seluruh+wilayah+Republik+Indonesia.+Pasal+19+ayat+(1)+UUPA+menyatakan+bahwa+“Untuk+menjamin+kepastian+hukum+oleh+Pemerintah+diadakan+pendaftaran+tanah+di+seluruh+wilayah+Republik+Indonesia+menurut+ketentuan-ketentuan+yang+diatur+dengan+Peraturan+Pemerintah.”+Amanat+konstitusional+ini+kemudian+dijabarkan+lebih+lanjut+dalam+Peraturan+Pemerintah+Nomor+24+Tahun+1997+tentang+Pendaftaran+Tanah+(PP+24/1997)+yang+hingga+saat+ini+masih+menjadi+regulasi+teknis+utama+dalam+penyelenggaraan+pendaftaran+tanah&ots=c4xRpA4VKE&sig=jbyo9xDhw9WDU5zAm-ifu0FXVC0&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false

Undang+Nomor+5+Tahun+1960+tentang+Peraturan+Dasar+Pokok-Pokok+Agraria+(UUPA)+yang+merupakan+lex+specialis+di+bidang+pertanahan+secara+tegas+mengamanatkan+penyelenggaraan+pendaftaran+tanah+di+seluruh+wilayah+Republik+Indonesia.+Pasal+19+ayat+(1)+UUPA+menyatakan+bahwa+“Untuk+menjamin+kepastian+hukum+oleh+Pemerintah+diadakan+pendaftaran+tanah+di+seluruh+wilayah+Republik+Indonesia+menurut+ketentuan-ketentuan+yang+diatur+dengan+Peraturan+Pemerintah.”+Amanat+konstitusional+ini+kemudian+dijabarkan+lebih+lanjut+dalam+Peraturan+Pemerintah+Nomor+24+Tahun+1997+tentang+Pendaftaran+Tanah+(PP+24/1997)+yang+hingga+saat+ini+masih+menjadi+regulasi+teknis+utama+dalam+penyelenggaraan+pendaftaran+tanah&ots=c4xRpA4VKE&sig=jbyo9xDhw9WDU5zAm-ifu0FXVC0&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false

aftaran+Tanah+(PP+24/1997)+yang+hingga+saat+ini+masih+menjadi+regulasi+teknis+utama+dalam+penyelenggaraan+pendaftaran+tanah&ots=c4xRpA4VKE&sig=jbyo9xDhw9WDU5zAm-ifu0FXVC0&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false.

HANGGONO, W. “Analisa Yuridis

Terhadap Jual Beli Tanah Kavling Yang Belum Bersertifikat Di Kota Palangkaraya Dalam Konsepsi Kepastian Hukum Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang,” 2022, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unive.

http://repository.unissula.ac.id/26501/%0Ahttp://repository.unissula.ac.id/26501/1/21302000084_fullpdf.pdf.

Hanifa, N U R. “ANALISIS

PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PROSES JUAL BELI TANAH UNTUK DILAKUKAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK (Studi Putusan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Kla),” no. 2152011111 (2025).

Ilmiah, Jurnal Riset, Kepastian Hukum, Sertipikat Hak, and Atas Tanah.

“Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Di Atas Laut” 4, no. 12 (2025): 4478–87.

Lilies Anisah, Eni Suarti. “AKIBAT HUKUM

DEBITOR MELAKUKAN PERBUATAN MELANGGAR HUKUM BERDASARKAN UNDANG UNDANG NO. 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG.” *Samudra Keadilan* 17, no. 2022 (2022): 107–17.

Marhaeni Ria Siombo. “GUGATAN

PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA PEMBATALAN PERJANJIAN DALAM SENGKETA TANAH (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 639/PDT/2016/PT.DKI)” 7, no. 1 (2022): 114–31.

- Maulana Yusuf. "ANALISIS HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG MASIH MENJADI OBJEK SITA EKSEKUSI (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 518 PK/Pdt/2020)," 2022.
- Nisrin, Lutfiah, Fakultas Hukum, Universitas Lampung, and Bandar Lampung. "Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perkara Utang- Piutang (Studi Putusan Nomor:6/Pdt.G/2021/Pn.Gdt)," 2022.
- Novita, Ita. "Lemahnya Pengawasan Oleh BPN Dan Pemerintah Daerah. BPN Sebagai Institusi Yang Bertanggung Jawab Atas Pendaftaran Tanah Seringkali Tidak Memiliki Data Yang Akurat Dan Mutakhir Mengenai Tanah-Tanah Yang Sudah Dijual Dalam Bentuk Kavling Tetapi Belum Dipeca," 2022.
- Padhilla, Risma Retianti, and Asmarani Ramli. *Perlindungan Hukum Antara Pendaftar Pertama Dengan Pembeli Beritikad Baik Pada Aspek Kepastian Hukum Dalam Sengketa Sertipikat Ganda*, 2021.
- Politik, Aladalah Jurnal, Hukum Humaniora, No Januari, Pemecahan Sertifikat, Splitzing Tanah, Kantor Notaris, Hera Aurelia, Kamilia Sari, and Achmad Rion. "Universitas Trunojoyo Madura , Indonesia Dalam Pasal 1 UU Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Pemukiman , Persyaratan , Pembukaan Dalam Penggunaan , Penguasaan , Pemilikan Tanah Dan Rencana Tata" 3, no. 1 (2025).
- Salim, Budi. "Kepastian Hukum Yang Berkeadilan Terhadap Hak Individu Pada Penyelesaian Sengketa Tanah Dalam Mewujudkan Kesejahteraan." Universitas Kristen Indonesia, 2024.
- Samsuri, Hijri, and Muhammad samsul Hadi. "Tinjauan Yuridis Terhadap Kewajiban Sertifikasi Tanah" 4, no. 1 (2025): 42–65.
- Sihotang, Amri Panahatan, Gita Novita Sari, Amri Panahatan Sihotang, Gita Novita Sari, Zaenal Arifin, and Muhammad Isro Wahyudin. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi" 6, no. 3 (2023): 2–12.
- Wahyuni, Yuyun Sri. "Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994 / K / PDT / 2020 JO Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218 / PDT . G / 2017 / PN BTM) Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb)" 3 (2021).
- Wati, Defi Purnama, Universitas Trunojoyo Madura, and Perumahan Telang Inda. "Akibat Hukum Sertifikat Ganda Terhadap Kepastian Hukum Dalam Menjamin Kepastian Dan Perlindungan Hukum Bagi Hak Milik Tanah" 3, no. 11 (2025).
- Yuridis, Analisis, Wanprestasi Atas, and Perjanjian Jual. "Analisis Yuridis Wanprestasi Atas Perjanjian Jual Beli Online" 5, no. 3 (2023): 23–31.

11% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

Filtered from the Report

- Bibliography
- Small Matches (less than 20 words)
- Submitted works
- Publications

Top Sources

- 11%  Internet sources
- 0%  Publications
- 0%  Submitted works (Student Papers)

Integrity Flags

0 Integrity Flags for Review

No suspicious text manipulations found.

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A Flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.

SURAT KETERANGAN

Nomor: 010/DJMC/FH-UMC/V/2026

Yang bertanda tangan di bawah ini *Editor in Chief E-Journal De Jure Muhammadiyah Cirebon*, dengan ini menerangkan bahwa artikel dengan identitas:

Judul : **KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH KAVLING YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI INDONESIA**

Penulis : **1. Zakiyatus Syarifah
2. Agus Supriyo**

Afiliasi/Institusi : **1. Universitas Muhammadiyah Surabaya
2. Universitas Muhammadiyah Surabaya**

Telah diterima (*accepted*) dan akan dipublikasikan pada *E-Journal: De Jure Muhammadiyah Cirebon*, Volume: 10, Nomor: 1, Bulan: Juni, Tahun: 2026.

Artikel yang akan dipublikasikan harus melalui *peer-review process* secara *OJS system*.

Demikian Surat Keterangan ini disampaikan agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Cirebon, 16 Mei 2026

Editor in Chief



Nur Rahman, S.H.I., M.H.

S5 Accredited



National Indexed

