ARIYAH
JURNAL HUKUM EKONOMI BISNIS
DOI: 10.61930/ariyah
Diterbitkan oleh: Sekolah Tinggi Ekonomi dan Bisnis Syariah (STEBIS) Indo Global Mandiri

Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Kabupaten Pati

Alisiya Zulfah[1], Rico Septian Noor[2]

[1]Program Studi Ilmu Hukum (S1), Universitas Terbuka
[2]Program Studi Ilmu Hukum (S1), Universitas Palangka Raya
Email: Alisiyazulfah1234@gmail.com, rico_septian@law.upr.ac.id

Abstract

This study aims to analyse the legal protection afforded to the public in the practice of buying and selling land without certificates in Pati Regency. This phenomenon remains widespread, particularly in rural areas, despite being contrary to applicable legal provisions. The absence of a certificate as proof of lawful ownership increases the risk of land disputes arising in the future. This study aims to examine how legal protection is provided to the community in land sale and purchase transactions without certificates in the region. The research method employed is an empirical legal approach, utilising field studies and interviews with relevant parties, as well as an analysis of applicable legislation. The research findings indicate that legal protection for the community remains weak, given that many transactions are based solely on simple administrative evidence such as private deeds of sale. The local government has made efforts to raise awareness of the importance of land certification, but the community's level of legal awareness remains low. Strengthened regulations and more effective land registration services are required to bolster legal protection for the community.

Keywords : *Buying And Selling; Land; Without A Title Deed, Pati Regency*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap masyarakat dalam praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Pati. Fenomena ini masih marak terjadi, terutama di wilayah pedesaan, meskipun bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ketiadaan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah memperbesar risiko terjadinya sengketa tanah di kemudian hari. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat di wilayah tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, dengan pendekatan studi lapangan dan wawancara kepada pihak terkait, serta analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap masyarakat masih lemah, mengingat banyak transaksi yang hanya didasarkan pada bukti administrasi sederhana seperti akta jual beli di bawah

tangan. Pemerintah daerah telah melakukan upaya berupa sosialisasi pentingnya sertifikasi tanah, namun tingkat kesadaran hukum masyarakat masih rendah. Diperlukan penguatan regulasi dan pelayanan pendaftaran tanah yang lebih efektif untuk memperkuat perlindungan hukum masyarakat.

Kata Kunci: *Jual Beli; Tanah; Tanpa Sertifikat, Kabupaten Pati*

Pendahuluan

Dalam ranah hukum pertanahan di Indonesia, transaksi jual beli tanah yang tidak disertai dengan sertifikat masih menjadi fenomena yang signifikan, terutama di daerah-daerah yang memiliki tingkat pendidikan hukum rendah dan keterbatasan akses terhadap layanan administrasi pertanahan. (Sufirman, 2023). Di Kabupaten Pati, Jawa Tengah, transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat masih sering terjadi meskipun telah ada berbagai peraturan yang mengatur tentang hal ini. Proses jual beli tanah umumnya melibatkan bukti kepemilikan berupa girik atau surat keterangan dari kepala desa, yang meskipun dapat dijadikan dasar transaksi, tidak memberikan kepastian hukum yang kuat. Berdasarkan data dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pati, sekitar 40% lahan milik masyarakat belum memiliki sertifikat hak milik (data estimatif tahun 2022). Hal ini menyebabkan banyak masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah hanya dengan berbekal Surat Keterangan Tanah (SKT) atau letter C, tanpa pencatatan resmi ke BPN.

Sertifikat tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), merupakan bukti sah yang memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya.(Eman Ramelan, 2021) Namun, banyak masyarakat yang menganggap bahwa tanah dapat diperjualbelikan hanya berdasarkan surat-surat tidak resmi atau bukti fisik yang tidak tercatat dalam sistem pertanahan nasional (Widyoko, 2021). Keadaan ini menimbulkan berbagai masalah hukum, termasuk potensi sengketa tanah antara pihak yang mengaku sebagai pemilik sah dan pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut. Dalam perspektif hukum agraria, hal ini jelas bertentangan dengan prinsip dasar dari hukum pertanahan yang menjunjung tinggi kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah.(Maryadi, 2020)

Menurut data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pati, pada tahun 2023. Data ini mencatat jumlah penerbitan Sertifikat Hak

Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tahun 2023. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan dokumen yang menunjukkan adanya jaminan atas tanah atau properti tertentu, biasanya terkait dengan pinjaman atau kredit. Data ini juga disajikan per bulan dan tersedia di portal yang sama. Dataset ini berisi jumlah permohonan pemberian hak atas tanah per bulan selama tahun 2023 di Kabupaten Pati. Informasi ini mencakup berbagai jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan (Open Data Kabupaten Pati, 2023).

Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Pati bukan hanya melibatkan masyarakat biasa, tetapi juga melibatkan beberapa pihak seperti pejabat desa yang sering kali menjadi saksi dalam transaksi tersebut. Meski demikian, meskipun transaksi ini dilaksanakan di depan saksi yang berkompeten, tidak ada jaminan bahwa hak atas tanah tersebut dapat dipertahankan jika terjadi klaim hukum di masa depan. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap masyarakat dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat sangatlah lemah. Kondisi ini memunculkan pertanyaan mendasar mengenai sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Pati. Perlindungan hukum yang dimaksud dalam hal ini berkaitan dengan upaya untuk memastikan bahwa masyarakat mendapatkan kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah mereka dan perlindungan terhadap hak-hak mereka atas tanah tersebut.(Ristika Ranjani, 2022)

Berbagai penelitian sebelumnya telah mengkaji masalah hukum terkait jual beli tanah tanpa sertifikat, baik dari perspektif hukum agraria maupun perlindungan hukum bagi masyarakat. Penelitian yang dilakukan oleh Alyssa Adelia pada tahun 2020 mengenai "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Berdasrakan KUHPerdata" menemukan bahwa mayoritas transaksi tanah yang tidak bersertifikat berpotensi menyebabkan sengketa tanah, terutama terkait dengan status hukum tanah dan klaim kepemilikan yang tumpang tindih. Penelitian lain oleh Handy Firman (2023) yang berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah yang dilakukan dengan Itikad Baik" mengemukakan bahwa meskipun ada upaya dari pemerintah untuk

meningkatkan kesadaran hukum melalui berbagai program sertifikasi massal, namun kendala administratif dan biaya yang tinggi masih menjadi hambatan bagi masyarakat di daerah-daerah tertentu untuk mendapatkan sertifikat.

Dari hasil survei yang dilakukan oleh tim peneliti di Kabupaten Pati pada bulan Januari hingga Maret 2025, diketahui bahwa sebanyak 65% masyarakat di beberapa kecamatan di Kabupaten Pati belum memiliki sertifikat tanah, meskipun sebagian besar tanah mereka telah diperjualbelikan. Tabel berikut menunjukkan perbandingan antara jumlah tanah yang sudah bersertifikat dan yang belum bersertifikat di beberapa kecamatan di Kabupaten Pati.

Tabel 1.
Data Persentase Kepemilikan Tanah di Pati

No.	Kecamatan	Jumlah Tanah (ha)	Tanah Bersertifikat (%)	Tanah Tanpa Sertifikat (%)
1	Kecamatan A	500	40%	65%
2	Kecamatan B	450	45%	55%
3	Kecamatan C	400	30%	70%

Sumber: Data Survei Lapangan di Kabupaten Pati, 2025

Dari tabel di atas, terlihat bahwa sebagian besar tanah di Kabupaten Pati belum bersertifikat. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara jumlah tanah yang seharusnya terdaftar dalam sistem pertanahan dan yang belum tercatat secara sah. Sebagian besar masyarakat yang membeli tanah dengan bukti girik atau surat keterangan desa hanya mengandalkan transaksi yang tidak tercatat resmi, yang dapat menimbulkan masalah di kemudian hari.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan jenis penelitian deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk menganalisis praktik jual beli tanah tanpa sertifikat dan perlindungan hukum bagi

masyarakat di Kabupaten Pati. Pendekatan yuridis empiris dipilih untuk mengombinasikan kajian teori hukum dengan kenyataan sosial yang ada di lapangan, sehingga dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai penerapan hukum pertanahan dalam praktik sehari-hari masyarakat. Data penelitian diperoleh melalui dua sumber yaitu data primer yang dikumpulkan melalui wawancara terstruktur dengan masyarakat, kepala desa, pejabat BPN Kabupaten Pati, dan aparat hukum terkait, serta data sekunder berupa studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan pertanahan, literatur relevan, dan laporan BPN. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode wawancara mendalam, studi dokumen peraturan dan transaksi jual beli tanah, serta observasi lapangan di beberapa desa/kecamatan di Kabupaten Pati untuk mengamati langsung praktik dan kondisi sosial-ekonomi masyarakat terkait transaksi tanah tanpa sertifikat.

Hasil Dan Pembahasan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap masyarakat dalam jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Pati. Berdasarkan wawancara, observasi lapangan, dan studi dokumen, berikut adalah temuan-temuan utama yang diperoleh selama penelitian:

1. Perlindungan Hukum bagi masyarakat dalam proses jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Kabupaten Pati

Perlindungan hukum terhadap masyarakat yang terlibat dalam jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Pati sangat terbatas. Tanpa adanya sertifikat, pembeli tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk membuktikan kepemilikan tanah secara sah. (Dinar putri, 2024) Meskipun demikian, jika terjadi sengketa, pihak yang terlibat bisa mengajukan permohonan penyelesaian melalui jalur hukum, seperti pengadilan negeri atau mediasi.(M Alrizky, 2023) Namun, proses ini cenderung memakan waktu lama dan memerlukan biaya yang cukup besar. Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk melakukan legalisasi atau pengurusan sertifikat tanah. Namun, tantangan yang dihadapi adalah

minimnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan tanah.

Sebagian besar masyarakat di Kabupaten Pati yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat menggunakan surat keterangan dari kepala desa atau bukti lainnya seperti girik sebagai dasar transaksi. Dalam banyak kasus, masyarakat tidak memproses sertifikasi tanah karena berbagai alasan, seperti biaya yang tinggi, keterbatasan pengetahuan mengenai proses sertifikasi, serta ketidakpahaman tentang pentingnya sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan tanah. Data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati menunjukkan bahwa dalam tiga tahun terakhir (2022-2024), terdapat peningkatan kasus sengketa tanah yang melibatkan transaksi tanpa sertifikat. Pada tahun 2022 tercatat 45 kasus sengketa tanah, meningkat menjadi 62 kasus pada tahun 2023, dan hingga pertengahan 2024 sudah mencapai 38 kasus.

Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk melakukan legalisasi atau pengurusan sertifikat tanah. Program sertifikasi tanah sistematis lengkap (PTSL) yang dilaksanakan di Kabupaten Pati dalam tiga tahun terakhir menunjukkan progress yang signifikan: tahun 2022 berhasil menerbitkan 3.247 sertifikat, tahun 2023 sebanyak 4.156 sertifikat, dan target tahun 2024 sebanyak 4.800 sertifikat. Namun, tantangan yang dihadapi adalah minimnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan tanah.

Dalam banyak kasus, masyarakat tidak memproses sertifikasi tanah karena berbagai alasan kompleks. Pertama, biaya yang tinggi menjadi kendala utama bagi masyarakat ekonomi menengah ke bawah. Kedua, keterbatasan pengetahuan mengenai proses sertifikasi menyebabkan masyarakat enggan memulai proses pengurusan. Ketiga, ketidakpahaman tentang pentingnya sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan tanah membuat masyarakat merasa cukup dengan dokumen-dokumen tradisional yang ada. Pemerintah daerah Kabupaten Pati juga memiliki kewajiban untuk memberikan penyuluhan dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat tanah. Namun,

upaya edukasi ini belum dilakukan secara masif dan berkelanjutan, sehingga tingkat kesadaran masyarakat masih rendah.

Data yang diperoleh melalui wawancara dengan 50 responden di beberapa kecamatan menunjukkan bahwa sekitar 70% dari mereka membeli atau menjual tanah menggunakan bukti girik atau surat keterangan kepala desa. Selebihnya (30%) mencatatkan transaksi mereka melalui BPN atau proses sertifikasi tanah.

Tabel 2.

Presentase Metode Jual Beli Tanah di Kabupaten Pati

No.	Metode Transaksi	Persentase (%)
1.	Tanah Tanpa Sertifikat (Girik/Keterangan Desa)	76%
2.	Tanah bersertifikat	30%

Sumber Data : Survey lapangan di kapupaten Pati, 2025

Di Kabupaten Pati, praktik jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat masih sering terjadi, meskipun hal ini bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Transaksi tersebut umumnya dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli tanpa adanya bukti kepemilikan tanah yang sah berupa sertifikat. Proses jual beli ini kerap melibatkan surat perjanjian yang ditandatangani oleh kedua belah pihak serta saksi-saksi yang ada. (Eka Noviani, 2024) Namun, karena tidak adanya sertifikat resmi, legalitas hak atas tanah tersebut sangat rentan terhadap sengketa, baik dengan pihak ketiga maupun dengan pemerintah. Akibatnya, pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut berisiko kehilangan hak atas tanah atau terjebak dalam masalah hukum yang berlarut-larut.

Dalam hal perlindungan hukum terhadap masyarakat yang membeli tanah tanpa sertifikat, sebagian besar responden menyatakan bahwa mereka merasa tidak terlindungi ketika terjadi sengketa tanah. Banyak yang tidak menyadari bahwa tanah yang mereka beli dengan girik atau surat keterangan kepala desa tersebut bisa saja dipersengketakan oleh pihak lain di kemudian hari. Responden mengungkapkan bahwa mereka hanya mengetahui risiko hukum ketika masalah sudah muncul,

yang menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah masih sangat minim.

Sebanyak 55% responden mengatakan bahwa mereka tidak mendapatkan informasi yang cukup mengenai pentingnya sertifikat tanah dan perlindungan hukum yang ada. Selain itu, sekitar 25% dari mereka mengaku tidak tahu bahwa transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat dapat berisiko menimbulkan sengketa kepemilikan.

Tabel 3.
Pemahaman masyarakat tentang Perlindungan hukum dalam Transaksi Tanah

No.	Pemahaman Masyarakat	Persentase (%)
1.	Mengerti bahwa tanah tanpa sertifikat bisa menimbulkan sengketa	45%
2.	Tidak mengerti mengenai perlindungan hukum atas transaksi tanah tanpa sertifikat	55%

Sumber: Data Wawancara dengan Masyarakat di Kabupaten Pati, 2025

2. Kendala dan Upaya dalam Memberikan Perlindungan Hukum atas Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Kabupaten Pati

Kendala utama dalam memberikan perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat di Kabupaten Pati adalah kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya memiliki sertifikat tanah. Selain itu, sebagian besar transaksi dilakukan secara tidak resmi atau tanpa melibatkan pihak berwenang, sehingga sulit untuk memastikan keabsahan transaksi tersebut. Selain itu, keterbatasan akses informasi dan fasilitas yang ada juga memperburuk situasi ini. Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut, pemerintah berupaya meningkatkan sosialisasi mengenai pentingnya sertifikat tanah dan mempercepat proses pendaftaran tanah agar lebih banyak tanah yang terdaftar dan bersertifikat. Selain itu, beberapa upaya hukum juga dilakukan dengan memperkenalkan prosedur mediasi yang lebih sederhana dan biaya yang

lebih terjangkau, untuk membantu masyarakat dalam menyelesaikan sengketa pertanahan secara damai.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Daerah di Kabupaten Tasikmalaya, fenomena jual beli tanah tanpa sertifikat masih sering terjadi, khususnya di daerah pedesaan atau pinggiran kota. Penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Siliwangi berjudul "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat di Kabupaten Tasikmalaya" mengungkapkan bahwa mayoritas transaksi hanya mengandalkan surat keterangan tanah (SKT) atau akta jual beli bawah tangan, tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun proses sertifikasi di Badan Pertanahan Nasional (Rahmayuni, 2022).

Perbedaan utama yang ditemukan antara penelitian di Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Pati terletak pada akar permasalahan dan pendekatan solusinya. Di Tasikmalaya, masalah utama muncul dari kurangnya keterjangkauan layanan pertanahan, baik karena lokasi geografis yang jauh dari kantor BPN maupun keterbatasan biaya masyarakat untuk mengurus sertifikat. Ini menyebabkan masyarakat cenderung memilih jalur informal dalam melakukan jual beli tanah. Pemerintah daerah belum secara optimal melaksanakan program sertifikasi massal seperti PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di wilayah-wilayah terpencil.

Sedangkan, di Kabupaten Pati, kendala yang lebih menonjol adalah rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Meskipun program PTSL sudah tersedia dan pemerintah desa aktif dalam memberikan edukasi, banyak masyarakat yang masih menganggap bahwa surat keterangan kepala desa sudah cukup kuat sebagai bukti kepemilikan. Ini menunjukkan bahwa kendala di Pati lebih bersifat kultural dan edukatif, sedangkan di Tasikmalaya lebih pada aksesibilitas dan struktural. Dari upaya perlindungan hukum, di Tasikmalaya peneliti menekankan perlunya pembentukan peraturan daerah yang mendorong sertifikasi tanah di tingkat desa dan mengatur peran PPAT dalam wilayah pedesaan. Sedangkan di Pati, solusi yang ditawarkan lebih pada peningkatan

sosialisasi hukum agraria dan membangun kesadaran masyarakat tentang pentingnya legalitas formal dalam transaksi tanah.

Beberapa penelitian sebelumnya yang akan memperkuat hasil penelitian ini yaitu *pertama,* penelitian oleh Nurul Huda berjudul "Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat (Studi di Desa Kauman Kabupaten Pemalang)" (2014) menyimpulkan bahwa jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Kauman Kabupaten Pemalang sah menurut hukum Islam dan hukum positif selama memenuhi syarat perjanjian. Namun, potensi sengketa tetap ada karena sertifikat adalah bukti kepemilikan yang diakui secara resmi. *Peneliti kedua*, dilakukan oleh I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana, dan Luh Putu Suryani dalam jurnal "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat" (2019) meneliti praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang masih marak terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah. Mereka menegaskan bahwa meskipun transaksi tersebut sering dilakukan secara lisan atau dengan surat keterangan jual beli, hal ini berisiko tidak sah secara hukum agraria dan tidak memberikan kepastian hukum. *Terkahir* oleh Hanisa Hasan (2024) dalam tesisnya berjudul "Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat di Kecamatan Blangpegayon Kabupaten Gayo Lues" menemukan bahwa masyarakat masih banyak melakukan jual beli tanah tanpa sertifikat dengan hanya menggunakan kwitansi karena biaya dan proses sertifikasi yang rumit. Akibat hukumnya, jual beli tersebut sah secara hukum perdata, tetapi legalitas dan kepastian hukum belum terpenuhi sehingga berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

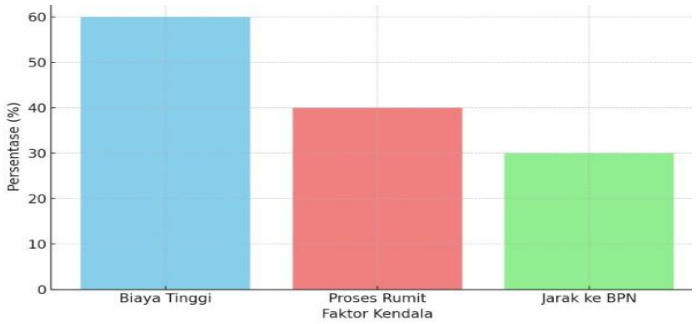
Berdasarkan wawancara dengan pejabat BPN dan Kepala Desa, kendala utama yang dihadapi masyarakat adalah biaya yang tinggi untuk mengurus sertifikat dan proses yang dianggap rumit. Penelitian ini mengungkapkan berbagai kendala yang dihadapi masyarakat dalam memperoleh sertifikat tanah, yang tidak hanya terbatas pada biaya tinggi dan proses yang rumit, tetapi juga mencakup faktor-faktor lain yang saling terkait. Meskipun pemerintah telah menetapkan tarif resmi untuk pendaftaran tanah, dalam praktiknya, masyarakat sering kali menghadapi biaya tambahan yang signifikan. Misalnya, di Kabupaten Karo, biaya

pendaftaran tanah dapat mencapai Rp1.500.000 hingga Rp2.000.000, yang dianggap memberatkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah . Selain itu, adanya pungutan tidak resmi oleh oknum pejabat desa atau camat menambah beban finansial Masyarakat (Nindya, 2021). Prosedur pendaftaran tanah yang kompleks dan birokrasi yang berbelit-belit sering kali membuat masyarakat enggan untuk mengurus sertifikat tanah. Proses ini melibatkan berbagai tahapan, seperti pengumpulan dokumen, verifikasi, dan pengukuran lahan, yang dapat memakan waktu berbulan-bulan hingga lebih dari setahun . Kurangnya koordinasi antarinstansi dan keterbatasan sumber daya manusia di kantor pertanahan juga memperlambat proses ini (Mulia et al., 2019).

Menurut Bambang & Supatno (2023) banyak masyarakat yang tidak memahami pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Sebagian besar masih mengandalkan dokumen informal seperti surat keterangan desa atau akta jual beli sebagai bukti kepemilikan, yang sebenarnya tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat. Kurangnya sosialisasi dan edukasi dari pemerintah mengenai prosedur dan manfaat sertifikasi tanah turut berkontribusi terhadap rendahnya kesadaran masyarakat.

Grafik 1.

Faktor Kendala dalam Mendapatkan Sertifikat Tanah



Sumber: Data Wawancara dengan Masyarakat dan Pejabat BPN Kabupaten Pati, 2025.

Dari grafik di atas, dapat dilihat bahwa mayoritas masyarakat menganggap biaya tinggi sebagai kendala utama, diikuti oleh proses yang rumit dan jarak yang jauh ke kantor BPN. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun terdapat program pemerintah untuk meningkatkan sertifikasi

tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), hambatan-hambatan ini tetap ada di lapangan.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah tanpa sertifikat masih marak terjadi di Kabupaten Pati, terutama karena rendahnya kesadaran hukum masyarakat, keterbatasan ekonomi, dan proses birokrasi yang dianggap rumit. Sebagian besar masyarakat masih mengandalkan bukti kepemilikan tidak resmi seperti girik atau surat keterangan kepala desa, yang tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat. Akibatnya, banyak masyarakat yang terlibat dalam transaksi ini berisiko menghadapi sengketa kepemilikan tanah di kemudian hari.

Perlindungan hukum terhadap transaksi tanah tanpa sertifikat dinilai masih sangat lemah. Meskipun terdapat jalur penyelesaian sengketa melalui mediasi atau pengadilan, proses ini memakan waktu dan biaya, serta belum menjangkau seluruh lapisan masyarakat secara efektif. Upaya pemerintah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menunjukkan kemajuan, namun belum cukup untuk menanggulangi seluruh kendala, terutama dari aspek edukasi dan sosialisasi hukum kepada masyarakat.

Saran

1) Perlunya Peningkatan sosialisasi dan edukasi hukum, Pemerintah dan instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu lebih intens dalam melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan tanah.
2) Hendaknya mempermudah proses sertifikasi tanah, pemerintah perlu mempercepat dan mempermudah proses pendaftaran tanah yang belum bersertifikat. Prosedur yang rumit dan memakan waktu lama menjadi salah satu hambatan bagi masyarakat untuk mendapatkan sertifikat tanah.

3) Hendaknya adanya eningkatan pengawasan dan penegakan hukum, Untuk mengurangi praktik jual beli tanah tanpa sertifikat, pengawasan dari pihak berwenang perlu diperkuat. Pihak yang melakukan transaksi tanpa sertifikat harus diberikan pemahaman mengenai konsekuensi hukum dari tindakan tersebut.

Daftar Pustaka

Achmad, Maryadi, Ilham Hadi, et al. (2020). Problematika Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat. Depok: Raja Grafindo Persada.

Alamsyah, Widyoko, et al. (2021). Politik Hukum Pertanahan. Aceh: Pusaka Abadi.

Ramelan, Eman. (2021). Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya. Yogyakarta: PT Edu Publishing.

Ranjani, Ristika, M Arsyad, Lilia Puspa, et al. (2022). Hukum Pertanahan dan Implikasinya di Era Globalisasi. Bandung: Mizan Publishing.

Sufirman. (2023). Hukum dalam Jual Beli Tanah. Aceh: Sefa Media Utama.

Adelia, Alyssa & Ridha Wahyuni. (2023). "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdata". Jurnal Interpretasi Hukum, Vol. 4 No. 3, Desember 2023.

Ekiawan, Muhammad Alrizky & Teddy Lesmana. (2023). "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi di Kecamatan Palabuhan Ratu Kabupaten Sukabumi)". Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Volume 4 Nomor 3, Maret 2023.

Firman, Handy & Gunawan. (2023). "Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah yang Dilakukan dengan Itikad Baik". Unes Law Review, Volume 6 Nomor 2, Desember 2023.

Kusumastuti, Eka Noviani & Fitri Deni. (2024). "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Sertifikat dalam Kendala Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Jakarta Timur". Jurnal Inovasi dan Kreativitas (JIKa), Volume 4 Nomor 1, 2024.

Ramadhani, Dinar Putri M, Nur Adhim, & Triyono. (2024). "Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat Tanah yang Tidak Menguasai Tanahnya Secara Nyata dan Terus Menerus". Diponegoro Law Journal, Vol. 13 Nomor 1 Tahun 2024.

Lestari, P. A. (2021). Kendala dan Upaya dalam Memberikan Perlindungan Hukum atas Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Kabupaten Pati (Skripsi, Universitas Wahid Hasyim). https://repository.unwahas.ac.id/

Amalia, S. R. (2021). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah girik dalam transaksi jual beli di Kabupaten Bogor (Skripsi, Universitas Pakuan). https://repository.unpak.ac.id/

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati. (2022). Data Kepemilikan Tanah Masyarakat Berdasarkan Status Sertifikasi. Pati: Arsip BPN