

ABSTRAK

Jual beli tanah di Indonesia seharusnya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum, yaitu melalui PPAT kemudian dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Praktik dimasyarakat masih ditemukan jual beli tanah dibawah tangan, salah satunya jual beli tanah dengan sigel yang terjadi di Desa Pelayang. Jual beli dengan sigel masih berkembang dan digunakan oleh masyarakat Desa Pelayang sebagai dasar peralihan hak atas tanah, dalam sigel sering kali tidak dicantumkan ukuran tanah secara jelas sehingga yang tertulis hanya perkiraan yang telah disepakati kedua belah pihak. Kondisi ini menimbulkan permasalahan mengenai ketidakpastian praktik sigel dalam jual beli tanah. Penelitian bertujuan untuk menganalisis keabsahan sigel sebagai bentuk jual beli tanah menurut hukum perdata dan hukum tanah nasional serta mengkaji dampak yang ditimbulkan atas praktik sigel tersebut.

Penelitian menggunakan penelitian empiris dengan pendekatan sosiologi hukum, yaitu pendekatan yang melihat hukum tidak hanya sebagai norma tertulis, tetapi melihat pada kenyataan dalam masyarakat. Data primer diperoleh melalui wawancara bersama Rio Desa Pelayang, masyarakat Desa Pelayang dan akademisi serta didukung dengan data sekunder. Sifat penelitian yaitu deskriptif-analisis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara hukum perdata, sigel dapat dianggap sah meskipun objek tanah seringkali tidak dicantumkan secara jelas namun sepanjang objek tersebut masih dapat dikenali dan ditentukan secara faktual berdasarkan penguasaan nyata dan batas alam yang diakui masyarakat maka unsur “hal tertentu” dapat ditafsirkan secara substantif. Dalam hukum tanah nasional sigel telah mencerminkan asas terang, tunai dan riil dalam hukum adat sebagaimana diakui dalam Pasal 5 UUPA sehingga sah secara materiil, namun belum memenuhi syarat formil karena tidak dibuat dihadapan PPAT dan tidak didaftarkan. Praktik tersebut menimbulkan dampak berupa sengketa batas tanah, lemahnya pembuktian hak, dan ketidakpastian hukum bagi pihak pembeli sehingga perlindungan hukum terhadap hak atas tanah belum terpenuhi secara optimal.

Kata Kunci: *jual beli tanah, sigel, keabsahan, akibat hukum*