
Legitimasi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan: *Pergulatan antara Praktik Sosial dan Legalitas dalam Perspektif UUPA No. 5 Tahun 1960*

Nazwa Kadir¹, Nirwan Junus², Mohaman Taufiq Zulfikar Sarson³

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Gorontalo, Indonesia¹⁻³

Email Korespondensi: nazwakadir24@gmail.com

Article received: 01 November 2025, Review process: 11 November 2025

Article Accepted: 25 Desember 2025, Article published: 01 Januari 2026

ABSTRACT

This study examines the implementation of land rights transfer through underhand sale agreements from a legal perspective under the Basic Agrarian Law (UUPA) Number 5 Year 1960 and its practical implications. Using normative legal research with juridical-conceptual and socio-juridical approaches, the study integrates statutory analysis with empirical data from Bulotalangi village. Findings reveal that while underhand land sale agreements are substantively valid under civil law, formal weaknesses related to evidence and registration cause legal uncertainty. Empirical data show high frequencies of underhand land transactions leading to disputes, such as buyer unawareness of problematic land status, risks of double sales, and overlapping ownership. Buyers lacking Land Deed Official (PPAT) deeds face risks of losing land rights and legal challenges. The study also highlights limited public understanding of land law regulations, sustaining prevalent underhand sales. Recommendations include improving land law socialization and education, strengthening the role of Land Deed Officials, and enhancing accessible and transparent land services. These steps are essential to improve legal certainty, reduce land disputes, and offer optimal protection for land buyers.

Keywords: Rights Transfer, Land Sale, Legal Certainty

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan dilihat dari aspek hukum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan implikasi praktiknya di lapangan. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis-konseptual dan yuridis-sosiologis, mengintegrasikan analisis peraturan perundang-undangan dan data empiris dari masyarakat Desa Bulotalangi. Hasil penelitian menemukan bahwa meskipun perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara substansial sah dan mengikat secara hukum perdata, kelemahan formal terkait pembuktian dan pendaftaran menyebabkan ketidakpastian hukum. Data empiris mengungkap tingginya frekuensi transaksi jual beli tanah di bawah tangan, yang banyak menimbulkan sengketa seperti ketidaktahuan pembeli terhadap status tanah bermasalah, potensi penjualan ganda, dan kepemilikan tumpang tindih. Pembeli yang tidak memiliki akta PPAT menghadapi risiko kehilangan hak atas tanah dan kesulitan hukum dalam mempertahankan haknya. Studi juga menyoroti lemahnya pemahaman masyarakat terhadap ketentuan hukum pertanahan, sehingga praktik jual beli di bawah tangan masih dominan. Penelitian merekomendasikan peningkatan sosialisasi dan edukasi hukum pertanahan, penguatan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan perbaikan akses layanan

pertanahan yang lebih terjangkau dan transparan. Langkah ini diharapkan mampu meningkatkan kepastian hukum, mengurangi sengketa pertanahan, dan memberikan perlindungan optimal bagi pembeli tanah.

Kata kunci: Peralihan Hak, Jual Beli Tanah, Kepastian Hukum

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal. Keberadaan tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis, tetapi juga mengandung dimensi sosial dan budaya yang sangat fundamental dalam kehidupan bermasyarakat. Tanah menjadi aset strategis yang menentukan tingkat kesejahteraan individu maupun kolektif, sehingga pengaturan dan pengelolaan tanah menjadi salah satu aspek penting dalam sistem hukum nasional (Aulia, 2022).

Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan. Ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah yang sangat besar berakibat pada timbulnya masalah-masalah yang terkait dengan tanah. Kondisi ini menyebabkan kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan semakin meningkat dan hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah. Dinamika pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Indonesia di segala bidang semakin mempercepat perubahan fungsi tanah, sehingga aktivitas masyarakat yang berhubungan dengan tanah menjadi semakin kompleks dan memerlukan kepastian hukum yang kuat.

Dalam konteks hukum agraria nasional, tanah merupakan tempat pemukiman semua makhluk yang keberadaannya diatur secara komprehensif melalui Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa hak menguasai dari Negara memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Ketentuan ini menggambarkan dengan jelas bahwa hubungan antara manusia dan tanah diatur oleh negara, yang tujuannya adalah memberi keseimbangan dan keselarasan antara hubungan hukum yang bersifat formal dan juga hubungan hukum yang bersifat materil. Dalam hal ini hukum menghendaki adanya kepastian yang dapat melindungi hak-hak individu maupun kepentingan masyarakat secara keseluruhan (Ferels et al., 2024).

Sebagai konsekuensi dari pengaturan tersebut, pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang dilakukan pertama kali untuk mendaftarkan tanah-tanah yang belum pernah didaftarkan atau belum pernah disertifikatkan. Pendaftaran tanah menjadi instrumen hukum yang sangat penting untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi para pemegang hak dan para pihak yang berkepentingan pada tanah tersebut. Melalui mekanisme pendaftaran tanah, negara dapat mendata, mencatat, dan memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah, sehingga tercipta sistem administrasi pertanahan yang tertib dan dapat dipertanggungjawabkan. Pendaftaran tanah juga berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dalam hal terjadi sengketa atau perselisihan terkait kepemilikan dan penguasaan tanah (Hartono, 2022).

Dalam konteks peralihan hak atas tanah, jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut "jual lepas". Imam Sudiyat menjelaskan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali, sehingga penyerahan itu berlaku untuk seterusnya dan selamanya. Perbuatan hukum jual beli ini memiliki karakteristik yang khas karena melibatkan perpindahan hak kepemilikan secara permanen dan mengikat para pihak dalam hubungan hukum yang bersifat final (Karlina et al., 2023).

Secara umum jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli yang dimaksud merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Konstruksi hukum perjanjian ini menunjukkan adanya hubungan saling memberikan prestasi antara para pihak yang harus dipenuhi secara seimbang dan proporsional.

Namun demikian, dalam konteks hukum agraria, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 37 ayat (1) yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan ini menegaskan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang optimal, setiap peralihan hak atas tanah harus diformalisasikan melalui akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan untuk itu (Kilimanjaro, 2024).

Akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lazimnya dinilai sebagai cara yang lebih aman dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Hal ini karena PPAT berwenang untuk memastikan keabsahan dan legalitas transaksi, serta bertugas untuk membuat akta jual beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta jual beli yang dibuat kemudian dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperkuat perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah yang diperoleh pembeli. Proses ini memberikan jaminan bahwa transaksi telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum (Marhel, 2017).

Meskipun demikian, dalam praktiknya sebagian masyarakat memilih alternatif lain, yakni membuat perjanjian jual beli tanah secara langsung antara para pihak yang terlibat dalam transaksi, tanpa kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah. Cara ini dianggap lebih praktis dan hemat biaya. Namun, kemudahan tersebut menimbulkan keraguan terkait kekuatan hukumnya. Perjanjian di bawah tangan dianggap sebagai bukti perjanjian yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sekutu akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam kasus sengketa, pengadilan cenderung lebih menerima akta otentik sebagai bukti yang sah dan valid dibandingkan perjanjian di bawah tangan. Kondisi ini menciptakan kerentanan hukum bagi para pihak, khususnya pembeli yang telah mengeluarkan sejumlah dana namun tidak memiliki jaminan kepastian hukum yang memadai (Nurhidayah et al., 2023).

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan memiliki beberapa kelemahan mendasar. Pertama, kurangnya kepastian hukum karena perjanjian di bawah tangan tidak memiliki bukti tertulis yang kuat tentang isi perjanjian dan para pihak yang terlibat, sehingga dapat menimbulkan keraguan dan membuka celah bagi potensi sengketa hukum di kemudian hari. Kedua, kemungkinan penipuan karena perjanjian di bawah tangan lebih mudah dipalsukan atau dimanipulasi oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Ketiga, berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meskipun perjanjian di bawah tangan sah secara hukum perdata, peralihan hak atas tanahnya tidak dapat didaftarkan tanpa akta PPAT. Sejak tahun 1986, pemindahan hak atas tanah harus dilakukan berdasarkan akta otentik sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19, yang kemudian diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan harapan agar setiap peralihan tersebut dicatat dan memiliki kekuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan (Ramadhani, 2021).

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi saja, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, tentunya akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak memperoleh kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Kenyataannya, masyarakat di Desa Bulotalangi, Kecamatan Bulango Timur, masih banyak melakukan jual beli di bawah tangan antara penjual dan pembeli tanpa hadirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Data dari Kantor Desa Bulotalangi menunjukkan bahwa dalam lima tahun terakhir (2020-2024) terdapat 42 kasus

perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, dengan rincian 11 kasus pada tahun 2020, 7 kasus pada tahun 2021, 7 kasus pada tahun 2022, 9 kasus pada tahun 2023, dan 8 kasus pada tahun 2024. Beberapa kasus dari data tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum, misalnya pada kasus antara Pak Rahmat Supu (pembeli) dan almarhum Emus Bakari (penjual) dimana pembeli tidak mengetahui bahwa tanah yang telah dibelinya bersengketa di bank dan sudah melalui proses lelang. Kasus kedua menunjukkan bahwa tanah yang telah dibeli ternyata mempunyai dua surat keterangan tanda kepemilikan. Fenomena ini mengindikasikan adanya kesenjangan yang signifikan antara ketentuan hukum positif dengan praktik hukum yang berlangsung di masyarakat (Rondonuwu, 2017).

Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan data empiris tersebut, jual beli tanah di bawah tangan di Desa Bulotalangi terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi atau pernyataan perjanjian jual beli di hadapan kepala desa sebagai bukti telah terjadi jual beli. Praktik ini jelas bertentangan dengan ketentuan hukum yang mengharuskan adanya akta otentik sebagai syarat sah dan dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah, sehingga menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks dan berpotensi merugikan kepentingan para pihak, khususnya pembeli yang beritikad baik. Oleh karena itu, diperlukan kajian mendalam mengenai pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan ditinjau dari perspektif Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 untuk memberikan pemahaman komprehensif mengenai implikasi hukum dan solusi yang dapat ditawarkan.

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif deskriptif (Efendi, 2018), yang memadukan analisis norma-norma hukum positif dengan data faktual di Desa Bulotalangi sebagai locus penelitian. Penelitian ini diawali dengan pengkajian peraturan perundang-undangan yang relevan, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, untuk merumuskan kerangka normatif mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Selanjutnya dilakukan penelitian lapangan dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara mendalam terhadap para pihak yang terlibat dalam jual beli tanah di bawah tangan (penjual, pembeli, aparat desa, dan pejabat pertanahan), observasi terhadap praktik transaksi, serta studi dokumentasi

terhadap kwitansi, surat pernyataan, dan dokumen desa terkait. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif dengan pola berpikir induktif untuk menjelaskan pelaksanaan, faktor penyebab, serta implikasi yuridis jual beli tanah di bawah tangan ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan merupakan praktik umum yang terjadi di masyarakat Indonesia, terutama di daerah yang masih menerapkan hukum adat dan memiliki kendala dalam mengakses Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Praktik ini telah berlangsung sejak lama dan masih hidup di tengah masyarakat karena dianggap lebih praktis, hemat biaya, dan dapat dilakukan berdasarkan kepercayaan antara para pihak. Jual beli tanah di bawah tangan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah ketika penjual dan pembeli memindahkan hak atas tanah dengan membuat surat jual beli dengan materai secukupnya dan diakui oleh Kepala Adat, Kepala Desa, atau pejabat setempat tanpa melibatkan PPAT. Dalam konteks hukum Indonesia yang pluralistik, fenomena ini mencerminkan dualisme antara hukum tertulis yang berlaku secara nasional dengan praktik hukum yang masih mengakar kuat dalam tradisi masyarakat local (Adzan, 2018).

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, jual beli tanah secara normatif harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Pasal 26 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dan wasiat serta perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan terakhir Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Artinya, meskipun perjanjian di bawah tangan sah secara hukum perdata, peralihan hak atas tanahnya tidak dapat didaftarkan tanpa akta PPAT, sehingga menimbulkan implikasi hukum yang signifikan bagi para pihak (Arthadana, 2021).

Namun demikian, praktik jual beli tanah di bawah tangan tetap dianggap sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata selama memenuhi syarat materiil seperti adanya kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri (consensus), kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian, dan suatu sebab yang halal. Dalam konteks jual beli tanah secara adat, terdapat pula prinsip tunai, terang, dan riil yang harus dipenuhi. Prinsip tunai berarti

pembayaran dilakukan secara langsung dan lunas pada saat transaksi, prinsip terang mengharuskan transaksi dilakukan di hadapan kepala adat atau kepala desa sebagai saksi yang mewakili masyarakat, sedangkan prinsip riil menekankan bahwa penyerahan hak dilakukan secara nyata melalui pengalihan penguasaan tanah. Apabila keempat syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata terpenuhi, maka perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tersebut mengikat para pihak sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata tentang asas kebebasan berkontrak dan *pacta sunt servanda* (Gaol, 2022).

Artinya, dari sisi substantif atau materiil, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tetap memiliki kekuatan hukum dan sah mengikat para pihak yang membuatnya. Kesepakatan yang dibuat antara penjual dan pembeli yang dilakukan dengan itikad baik, tanpa paksaan, dan memenuhi unsur-unsur esensial perjanjian jual beli tetap diakui keberadaannya dalam sistem hukum Indonesia. Kekuatan hukum ini bersifat internal, dalam arti mengikat para pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian tersebut untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang telah disepakati. Perjanjian di bawah tangan yang memenuhi syarat sah perjanjian memiliki daya kekuatan pembuktian formil dan materiil di antara para pihak yang menandatanganinya. Daya pembuktian formil menunjukkan bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian dianggap benar sebagai pernyataan para pihak, sedangkan daya pembuktian materiil menunjukkan bahwa isi perjanjian tersebut dianggap benar dan berlaku bagi para pihak yang menandatanganinya.

Meskipun demikian, secara formal perjanjian jual beli tanah di bawah tangan memiliki kelemahan yang sangat mendasar dalam hal pembuktian dan pendaftaran. Kelemahan utama terletak pada aspek kepastian hukum dan perlindungan hak yang tidak memadai. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang dibuat tanpa kehadiran PPAT dan tanpa proses pendaftaran yang sah tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Konsekuensinya, peralihan hak atas tanah tersebut tidak tercatat secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan nasional, sehingga pembeli tidak dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Tanpa sertifikat atau tanpa pendaftaran peralihan hak, pembeli tidak memiliki alat bukti yang kuat untuk mempertahankan haknya apabila terjadi sengketa dengan pihak ketiga atau bahkan dengan penjual sendiri yang bertindak dengan itikad buruk (Iswara et al., 2019).

Kelemahan lain dari perjanjian jual beli tanah di bawah tangan adalah rendahnya kekuatan pembuktian ketika terjadi sengketa di pengadilan. Akta di bawah tangan dapat dengan mudah disangkal oleh salah satu pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan. Apabila terjadi penyangkalan, maka pihak yang mendalilkan kebenaran akta tersebut harus membuktikannya dengan alat bukti lain yang lebih kuat. Berbeda dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas dan dapat dipatahkan dengan pembuktian sebaliknya. Dalam praktik peradilan, hakim cenderung lebih menerima dan memberikan bobot

yang lebih besar terhadap akta otentik dibandingkan dengan akta di bawah tangan karena akta otentik dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memiliki jaminan keabsahan formal.

Kelemahan tersebut membuka peluang terjadinya sengketa hukum dan ketidakpastian hak karena peralihan hak tidak tercatat secara resmi serta berpotensi dimanfaatkan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Dalam praktik, tidak jarang ditemukan kasus dimana penjual yang telah menjual tanahnya secara di bawah tangan kemudian menjual kembali tanah yang sama kepada pihak lain dengan menggunakan akta PPAT dan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan. Dalam situasi seperti ini, pembeli pertama yang hanya memiliki bukti berupa akta di bawah tangan akan sangat sulit mempertahankan haknya karena secara formal tanah tersebut telah beralih kepada pembeli kedua yang memiliki sertifikat sebagai bukti hak yang sah. Meskipun secara substansial jual beli pertama adalah sah, namun tanpa pendaftaran dan sertifikat, perlindungan hukum yang diperoleh pembeli pertama sangat lemah (Novita, 2014).

Selain itu, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan juga rentan terhadap risiko pemalsuan dan manipulasi. Karena dibuat secara sederhana tanpa pengawasan pejabat yang berwenang, dokumen perjanjian dapat dengan mudah dipalsukan atau diubah isinya oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Tanda tangan para pihak dapat dipalsukan, atau pihak yang mengaku sebagai penjual ternyata bukan pemilik sah dari tanah yang diperjualbelikan. Ketiadaan verifikasi dan validasi oleh PPAT terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan status hukum tanah, identitas para pihak, dan kewenangan para pihak untuk melakukan transaksi membuat transaksi jual beli di bawah tangan sangat berisiko. PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat tanah, identitas para pihak, dan memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa atau tidak sedang dijaminkan sebagai agunan. Tanpa proses verifikasi ini, pembeli dapat terjebak dalam transaksi yang cacat hukum atau bahkan melanggar hukum (Nurhadi, 2024).

Dari perspektif sistem hukum agraria nasional, keberadaan jual beli tanah di bawah tangan menimbulkan problematika tersendiri. Di satu sisi, UUPA dan peraturan pelaksanaannya telah dengan tegas mengharuskan setiap peralihan hak atas tanah untuk didaftarkan dan dibuktikan dengan akta PPAT guna memberikan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan. Di sisi lain, praktik jual beli tanah di bawah tangan masih hidup dan berkembang di masyarakat karena berakar pada hukum adat yang diakui keberadaannya dalam sistem hukum nasional. UUPA sendiri dalam Pasal 5 menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, dengan sosialisme Indonesia, serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan dengan peraturan perundungan lainnya. Ketentuan ini mencerminkan pengakuan terhadap eksistensi hukum adat dalam sistem hukum agraria nasional, namun dengan pembatasan-pembatasan tertentu (Rangkuti et al., 2023).

Dalam konteks ini, muncul pertanyaan mengenai sejauhmana jual beli tanah di bawah tangan yang didasarkan pada hukum adat dapat dibenarkan dalam

kerangka UUPA. Sebagian ahli berpendapat bahwa jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan menurut hukum adat tetap sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materiil dan prinsip-prinsip hukum adat (tunai, terang, dan riil), meskipun tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan jual beli yang dibuktikan dengan akta PPAT. Pandangan ini menekankan pada aspek substansi daripada bentuk formal, sehingga selama terpenuhi unsur-unsur esensial dari jual beli menurut hukum adat, maka transaksi tersebut tetap sah menurut hukum. Namun di sisi lain, sebagian ahli berpendapat bahwa dengan telah berlakunya UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara tegas mewajibkan pembuatan akta PPAT untuk setiap peralihan hak atas tanah, maka jual beli tanah di bawah tangan tidak lagi dapat dibenarkan dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Pandangan ini menekankan pada asas kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan yang merupakan tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah nasional.

Terlepas dari perdebatan teoritis tersebut, dalam praktik peradilan, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tetap diakui keberadaannya sebagai bukti adanya hubungan hukum antara para pihak, meskipun dengan kekuatan pembuktian yang terbatas. Pengadilan dapat menerima akta di bawah tangan sebagai alat bukti sepanjang tidak disangkal oleh para pihak atau dapat dikuatkan dengan alat bukti lain seperti kesaksian, pengakuan, atau bukti tertulis lainnya. Dalam beberapa kasus, pengadilan bahkan dapat memerintahkan para pihak untuk membuat akta PPAT guna menyempurnakan peralihan hak yang telah terjadi secara materiil berdasarkan perjanjian di bawah tangan. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar bagi PPAT untuk membuat akta jual beli dan selanjutnya dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat. Dengan demikian, meskipun perjanjian jual beli di bawah tangan memiliki kelemahan formal, namun melalui proses litigasi yang panjang dan biaya yang tidak sedikit, peralihan hak tersebut tetap dapat disempurnakan secara formal.

Penting untuk dicatat bahwa meskipun perjanjian jual beli tanah di bawah tangan memiliki kekuatan hukum secara substantif, namun para pihak yang melakukan transaksi dengan cara ini menghadapi risiko dan ketidakpastian hukum yang sangat besar. Pembeli yang hanya memiliki bukti berupa kwitansi atau surat pernyataan jual beli yang dibuat di bawah tangan tidak memperoleh perlindungan hukum yang memadai dari kemungkinan timbulnya sengketa pertanahan. Apabila penjual atau ahli warisnya di kemudian hari menyangkal telah terjadi jual beli, atau apabila muncul pihak ketiga yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut, maka pembeli akan menghadapi kesulitan besar dalam mempertahankan haknya. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan akan memakan waktu yang lama, biaya yang besar, dan hasilnya pun tidak selalu dapat menjamin kemenangan bagi pembeli (Rongalaha & Palenewen, 2022).

Oleh karena itu, meskipun jual beli tanah di bawah tangan secara substansi dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam KUHPerdata dan prinsip-prinsip hukum adat, namun dari perspektif kepastian hukum dan perlindungan hukum, cara ini sangat tidak direkomendasikan. Setiap pihak yang bermaksud melakukan transaksi jual beli tanah sebaiknya

menggunakan jasa PPAT untuk membuat akta jual beli yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh sertifikat sebagai bukti hak yang sempurna. Biaya yang dikeluarkan untuk pembuatan akta PPAT dan pendaftaran tanah jauh lebih kecil dibandingkan dengan risiko kerugian yang mungkin timbul akibat sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, masyarakat perlu diberikan pemahaman dan edukasi yang memadai mengenai pentingnya melakukan jual beli tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar tercipta kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan yang merupakan tujuan dari UUPA.

Implikasi Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Peralihan Hak Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan memiliki implikasi hukum yang signifikan terutama menyangkut perlindungan pembeli dan kepastian hukum atas tanah yang diperoleh. Implikasi hukum tersebut bersifat multidimensional, mencakup aspek administratif, keperdataan, dan perlindungan hak-hak yang melekat pada subjek hukum yang terlibat dalam transaksi. Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika terdapat akta otentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga transaksi di bawah tangan yang tidak dilengkapi akta ini sulit memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Ketentuan ini menegaskan bahwa meskipun secara substansial perjanjian jual beli di bawah tangan dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHP Perdata, namun dari perspektif hukum agraria nasional, perjanjian tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang merupakan syarat mutlak untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum (Setyawan & Wati, 2022).

Implikasi hukum pertama dan paling mendasar dari jual beli tanah di bawah tangan adalah ketiadaan kepastian hukum bagi pembeli terhadap hak atas tanah yang diperolehnya. Karena perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tidak terdaftar, hak kepemilikan tanah tetap berada pada nama penjual dalam catatan resmi. Kondisi ini menciptakan risiko besar bagi pembeli karena secara yuridis formal, penjual masih tercatat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan. Dalam banyak kasus, pembeli menemukan bahwa mereka tidak dapat mendaftarkan tanah atas nama mereka sendiri tanpa persetujuan atau kerjasama lebih lanjut dari penjual. Bahkan lebih serius, penjual masih memiliki hak hukum atas tanah tersebut secara formal dan berpotensi menjualnya lagi kepada pihak ketiga yang tidak mengetahui adanya transaksi sebelumnya. Jika hal ini terjadi dan pihak ketiga tersebut membuat akta jual beli di hadapan PPAT serta mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan, maka secara hukum pihak ketiga tersebut yang akan diakui sebagai pemilik sah atas tanah, bukan pembeli pertama yang hanya memiliki bukti berupa perjanjian di bawah tangan (Afif & Mahfud, 2023).

Hal ini menyebabkan pembeli rentan terhadap risiko kehilangan hak atas tanah jika terjadi sengketa atau bukti kepemilikan diragukan. Risiko kehilangan hak ini sangat nyata dan telah terbukti dalam berbagai kasus sengketa pertanahan yang diputus oleh pengadilan. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor

164/K/Pdt/2018 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 36/Pdt/2017/PT.MDN, ditemukan kasus dimana jual beli tanah telah dilakukan secara di bawah tangan dan atas tanah tersebut dijual kembali oleh penjual secara pura-pura kepada pihak ketiga, yang selanjutnya oleh pihak ketiga tersebut dijadikan agunan dengan Hak Tanggungan kepada Bank. Kasus ini menunjukkan dengan jelas bagaimana pembeli yang hanya memiliki perjanjian di bawah tangan menghadapi kesulitan besar dalam mempertahankan haknya ketika penjual yang beritikad buruk memanfaatkan kelemahan sistem untuk melakukan transaksi ganda atas objek yang sama.

Implikasi hukum kedua adalah terkait dengan ketidakmampuan pembeli untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan. Peralihan hak atas tanah yang dibuktikan melalui perjanjian di bawah tangan tidak dapat direkam di Kantor Pertanahan, sehingga pembeli tidak akan memperoleh sertifikat hak atas tanah yang sah. Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan yang sah dan merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tanpa sertifikat, pembeli tidak memiliki bukti otentik yang dapat digunakan untuk mempertahankan haknya di hadapan hukum. Ketiadaan sertifikat ini juga berakibat pada sulitnya pembeli untuk melakukan tindakan hukum lebih lanjut terhadap tanah tersebut, seperti menjaminkan tanah untuk memperoleh kredit perbankan, menjual kembali tanah kepada pihak lain dengan cara yang sah, atau mengalihkan hak atas tanah melalui warisan kepada ahli warisnya dengan kepastian hukum yang memadai (Ambuliling, 2017).

Implikasi hukum ketiga adalah posisi yang sangat lemah bagi pembeli apabila terjadi sengketa hukum. Jika terjadi sengketa hukum terkait dengan tanah yang diperjualbelikan dengan perjanjian di bawah tangan, pembeli akan memiliki posisi yang lebih lemah dibandingkan dengan pihak yang memiliki bukti otentik berupa akta PPAT atau sertifikat hak atas tanah. Perjanjian di bawah tangan dapat dengan mudah disangkal oleh penjual atau pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut. Dalam proses pembuktian di pengadilan, beban pembuktian akan berada pada pembeli untuk membuktikan kebenaran dan keabsahan perjanjian di bawah tangan tersebut. Pembeli harus menghadirkan saksi-saksi, bukti-bukti pembayaran, dan alat bukti lainnya yang dapat mendukung dalilnya bahwa telah terjadi jual beli yang sah atas tanah tersebut. Proses pembuktian ini memerlukan waktu yang lama, biaya yang tidak sedikit, dan hasil yang tidak pasti karena tergantung pada penilaian hakim terhadap alat-alat bukti yang diajukan (Eriyanti & Ridwan, 2022).

Implikasi hukum keempat adalah terkait dengan persoalan ahli waris dari penjual. Dalam praktik sering terjadi bahwa setelah penjual meninggal dunia, ahli warisnya menyangkal telah terjadi jual beli atas tanah tersebut dan menuntut agar tanah dikembalikan kepada mereka sebagai bagian dari harta warisan. Pembeli yang hanya memiliki perjanjian di bawah tangan tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikannya dengan akta otentik yang dapat langsung diakui oleh ahli waris atau oleh pengadilan. Ahli waris dapat mendalilkan bahwa perjanjian di bawah

tangan tersebut adalah palsu atau tidak sah, dan pembeli harus berjuang melalui proses litigasi yang panjang untuk membuktikan kebenaran dalilnya. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan bagi pembeli dan keluarganya, serta dapat menimbulkan kerugian materiil dan immateriil yang signifikan.

Implikasi hukum kelima adalah terkait dengan kemungkinan tanah tersebut ternyata dalam keadaan bermasalah atau memiliki cacat hukum yang tidak diketahui oleh pembeli. Tanpa proses verifikasi dan validasi yang dilakukan oleh PPAT terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan status hukum tanah, pembeli tidak memiliki jaminan bahwa tanah yang dibelinya adalah bebas dari segala beban dan sengketa. Tanah tersebut mungkin sedang dalam keadaan disengketakan dengan pihak lain, atau telah dijadikan jaminan utang kepada pihak ketiga, atau bahkan bukan merupakan hak milik dari penjual tetapi hak orang lain yang dikuasai secara tidak sah oleh penjual. PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan pengecekan terhadap sertifikat tanah di Kantor Pertanahan, memastikan identitas para pihak, dan memverifikasi bahwa penjual benar-benar adalah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut dan memiliki kewenangan untuk mengalihkannya. Tanpa proses ini, pembeli membeli tanah dengan risiko yang sangat tinggi tanpa mengetahui kondisi dan status hukum yang sebenarnya dari tanah tersebut (Gupito, 2020).

Data empiris di Desa Bulotalangi menunjukkan tingginya kasus jual beli tanah di bawah tangan yang menimbulkan berbagai sengketa, misalnya pembeli tidak mengetahui status tanah yang bermasalah atau memiliki dua surat tanda kepemilikan. Dari data Kantor Desa Bulotalangi dalam lima tahun terakhir (2020-2024) terdapat 42 kasus perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, dengan beberapa kasus yang menimbulkan sengketa serius. Kasus pertama adalah antara Pak Rahmat Supu sebagai pembeli dan almarhum Emus Bakari sebagai penjual, dimana pembeli tidak mengetahui bahwa tanah yang telah dibelinya ternyata bersengketa di bank dan sudah melalui proses lelang. Dalam kasus ini, pembeli telah melakukan pembayaran lunas kepada penjual dan menguasai tanah tersebut, namun kemudian muncul pihak bank yang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah jaminan kredit yang telah dilelang karena debitur (penjual) tidak mampu membayar kewajibannya. Pembeli yang hanya memiliki bukti berupa perjanjian di bawah tangan tidak dapat berbuat banyak menghadapi klaim bank yang memiliki bukti otentik berupa Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Risalah Lelang. Kasus ini menunjukkan betapa rentannya posisi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan ketika berhadapan dengan pihak ketiga yang memiliki hak yang didukung oleh dokumen otentik (Hayati, 2016).

Kasus kedua menunjukkan bahwa tanah yang telah dibeli ternyata mempunyai dua surat keterangan tanda kepemilikan. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian mengenai siapa sebenarnya pemilik sah dari tanah tersebut dan apakah penjual benar-benar memiliki kewenangan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Dalam kasus seperti ini, apabila muncul pihak lain yang juga mengklaim sebagai pemilik tanah dengan menunjukkan surat keterangan tanda kepemilikan yang berbeda, maka pembeli akan terseret dalam sengketa pertanahan

yang berkepanjangan. Penyelesaian sengketa semacam ini memerlukan proses penelitian dan verifikasi yang mendalam terhadap asal usul kedua surat keterangan tersebut, siapa yang berwenang mengeluarkannya, dan mana yang lebih dahulu dan lebih sah menurut hukum. Proses ini sangat memakan waktu dan biaya, serta hasilnya tidak selalu menguntungkan bagi pembeli yang beritikad baik.

Dari perspektif perlindungan hukum, pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan secara otomatis tidak memperoleh perlindungan hukum dari timbulnya sengketa pertanahan. Salah satu tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik tanah. Dengan perjanjian di bawah tangan, pembeli tidak memperoleh jaminan kepastian hukum karena hak atas tanah tidak tercatat secara resmi. Kepemilikan pembeli tidak diakui secara hukum oleh negara dan tidak dapat dipertahankan secara optimal di hadapan pengadilan jika terjadi perselisihan. Perlindungan hukum yang lemah ini juga berdampak pada ketidakmampuan pembeli untuk menggunakan haknya secara penuh atas tanah yang telah dibelinya, seperti melakukan perbaikan atau pembangunan dengan rasa aman, atau mewariskan tanah tersebut kepada ahli warisnya dengan jaminan kepastian hukum yang memadai (Jewel, 2013).

Kondisi ini menegaskan urgensi pemahaman dan sosialisasi hukum pertanahan yang lebih baik agar masyarakat memilih jalur legal formal dan meningkatkan perlindungan hukum bagi para pihak, terutama pembeli yang bertindak dengan itikad baik. Pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah, perlu melakukan upaya-upaya konkret untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya melakukan jual beli tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sosialisasi dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti penyuluhan hukum di tingkat desa, penyebarluasan informasi melalui media massa dan media sosial, serta pemberian kemudahan akses kepada masyarakat untuk dapat menggunakan jasa PPAT dengan biaya yang terjangkau. Pemerintah juga perlu mempertimbangkan untuk memberikan subsidi atau keringanan biaya bagi masyarakat ekonomi lemah yang ingin melakukan pendaftaran tanah dan pembuatan akta jual beli, sehingga alasan ekonomi tidak lagi menjadi penghalang bagi masyarakat untuk melakukan transaksi tanah secara sah menurut hukum (Kaunang & Harlina, 2024).

Selain itu, perlu juga dilakukan penguatan kapasitas aparat penegak hukum dan aparat desa dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai risiko dan implikasi hukum dari jual beli tanah di bawah tangan. Kepala desa dan aparat desa yang sering menjadi saksi dalam transaksi jual beli di bawah tangan perlu diberikan pelatihan dan pemahaman yang memadai agar mereka dapat mengarahkan masyarakat untuk melakukan transaksi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Aparat desa harus dapat menjelaskan kepada masyarakat bahwa meskipun jual beli di hadapan kepala desa secara adat dianggap sah, namun untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum yang optimal, transaksi tersebut harus dilanjutkan dengan pembuatan akta PPAT dan pendaftaran ke Kantor Pertanahan. Dengan demikian, akan tercipta sinergi antara hukum adat yang masih hidup di masyarakat dengan hukum positif yang berlaku secara

nasional, sehingga masyarakat dapat memperoleh perlindungan hukum yang maksimal atas hak-hak pertanahan mereka.

SIMPULAN

Kesimpulan dari pembahasan mengenai pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa meskipun secara substansial perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut sah dan mengikat para pihak sesuai syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, kekuatan hukumnya secara formal dan administratif sangat terbatas. Perjanjian di bawah tangan melemahkan kepastian hukum karena tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan tanpa akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, pembeli berpotensi kehilangan hak atas tanah mereka jika terjadi sengketa, terutama bila tanah tersebut dijual kembali kepada pihak ketiga yang didukung dengan akta PPAT dan sertifikat. Hal ini menimbulkan risiko besar ketidakpastian dan kerugian hukum bagi pembeli, yang hanya memiliki bukti berupa surat perjanjian informal atau kwitansi. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam kondisi ini sangat minim dan terbatas pada pembuktian di pengadilan yang seringkali melelahkan dan tidak pasti hasilnya. Oleh karena itu, pentingnya sosialisasi dan edukasi hukum kepada masyarakat agar transaksi jual beli tanah dilakukan secara tertulis di hadapan PPAT dan dilakukan pendaftaran guna memperoleh sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Langkah ini esensial untuk mendukung terciptanya kepastian hukum, mencegah sengketa, dan melindungi hak-hak para pihak terutama pembeli yang beritikad baik. Implementasi hukum yang tegas dan pendidikan masyarakat akan mengurangi praktik jual beli tanah di bawah tangan yang berisiko dan meningkatkan keadilan dalam pengelolaan hak atas tanah di Indonesia.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* atas kesempatan dan kepercayaannya dalam mempublikasikan artikel ini. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada diri sendiri atas komitmen dan dedikasi dalam menyelesaikan penelitian ini.

DAFTAR RUJUKAN

- Adzan, E. (2018). Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah Pada Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. *Jurnal Yuridis Unaja*, 1(2), 1–18.
- Afif, Y., & Mahfud, M. A. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Elektronik Hak Milik Atas Tanah. *Unes Law Review*, 6(2), 7605–7611.
- Ambuliling, S. B. G. (2017). Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. *Lex Privatum*, 5(3).
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/15862>

- Arthatdana, M. W. (2021). Kepastian hukum pengenaan pajak penghasilan terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah yang belum bersertifikat. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 7(2), 993-1010.
- Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, 4(1), 244-278.
- Efendi, J., Jonaedi, dan Ibrahim. (2018). *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Prenadamedia Group.
- Eriyanti, D., & Ridwan, F. H. (2022). Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan. *Jurnal USM Law Review*, 5(1), 253-269.
- Ferels, L., Muttaqin, Z., & Akyas, M. (2024). Sinkronisasi Pengaturan Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Dalam Perspektif Teori Kepastian Hukum. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 7(2), 175-192.
- Gaol, H. L. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanah Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). *Lex Privatum*, 10(1). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/38089>
- Gupito, J. G. S. (2020). *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*. <https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/32299>
- Hartono, W. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee. *Amanna Gappa*, 35-46.
- Hayati, N. (2016). Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional). *Lex Jurnalica*, 13(3), 147934.
- Iswara, I. G. N. B. M., Nahak, S., & Mahendrawati, N. L. M. (2019). Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan. *Jurnal Hukum Prasada*, 6(1), 42-51.
- Jewel, S. N. (2013). Peralihan hak atas rumah KPR melalui jual beli di bawah tangan. *Unnes Law Journal*, 2(2), 105-122.
- Karlina, K., Wiko, G., & Alhadiansyah, A. (2023). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan SKT. *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal*, 1(2). <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/tbj/article/viewFile/58940/75676597247>
- Kaunang, J. D., & Harlina, I. (2024). Kepastian Hukum atas Peralihan Hak atau Balik Nama Sertifikat Tanpa Hadirnya Pihak Penjual. *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's*, 6(1), 29-55.
- Kilimanjaro, H. (2024). *Kepastian Hukum Kutipan Buku Letter C Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*. <https://repository.unisma.ac.id/handle/123456789/10648>
- Marhel, J. (2017). Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum. *Masalah-Masalah Hukum*, 46(3), 249-256.
- Novita, C. F. (2014). *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)* [PhD Thesis, Tadulako University]. <https://www.neliti.com/publications/152126/tinjauan-hukum-terhadap-jual-beli-tanah-tanpa-akta-ppat-wilayah-kecamatan-tinomb>

- Nurhadi, D. (2024). Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris. *Jurnal Hukum Sasana*, 10(2), 191–204.
- Nurhidayah, D., Rahmatiar, Y., & Abas, M. (2023). Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt. G/2018/PN. Smg). *UNES Law Review*, 6(1), 746–754.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), 31–40.
- Rangkuti, A. I. E., Dantes, K. F., & Yuliartini, N. P. R. (2023). Kepastian hukum peralihan hak milik melalui jual beli terhadap tanah yang berstatus lahan pertanian pangan berkelanjutan di Kabupaten Buleleng. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(2), 1–12.
- Rondonuwu, G. (2017). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Privatum*, 5(4). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/16104>
- Rongalaha, J., & Palenewen, J. Y. (2022). Implikasi pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura atas balik nama sertifikat hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum. *Jurnal Hukum Ius Publicum*, 3(1), 50–70.
- Setyawan, C. A., & Wati, A. (2022). Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Kuitansi Jual Beli. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 3(1), 14–22.