



Eksistensi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Perlindungan Hak Keperdataan Para Pihak

M. Rehan Setiawan¹, Ashibly², Laily Ratna³

Universitas Prof.Dr.Hazairin.SH, Indonesia¹⁻³

Email Korespondensi : ashibly2301@gmail.com

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Maret 2026, Article published: 04 Mei 2026

ABSTRACT

In practice in the community, such as in Curup Tengah District, Rejang Lebong Regency, buying and selling under hands often meets this material requirement. The seller is the legal owner of the land, the buyer is an Indonesian citizen who has the right to own the land, and both agree to make transactions without coercion. However, because it was not made before the PPAT, the transaction was considered not to meet the formal requirements set by the national agrarian law. In the context of civil law, the protection of the rights of the parties in the transaction of buying and selling land under hands is a crucial issue. This is related to the potential disputes that can arise due to the uncertainty of the legal status of land, as well as the need to recognize and protect the rights of the individuals involved. This research aims to explore the existence of buying and selling land under hands, analyze the accompanying legal implications, and evaluate the mechanism for protecting the civil rights of the parties to the transaction. The research method used is a type of empirical legal research, which explores behavioral patterns that live in society as juridical symptoms through the expression of actual behavior experienced by members of society. The approach used in this study uses a sociological approach. The results of the research were found that what was obtained from the practice of buying and selling under hands in Curup Tengah District was a combination of economic factors and the legal culture of the community which is still traditional. While it provides convenience in the short term, it leaves great legal vulnerability for future land rights holders.

Keywords: Under Hands, Buying and Selling, Civil Rights, Land

ABSTRAK

Dalam praktik di masyarakat, seperti yang ditemukan di Kecamatan Curup Tengah Kabupaten Rejang Lebong, jual beli di bawah tangan seringkali sudah memenuhi syarat materiil ini. Penjual adalah pemilik sah tanah, pembeli adalah Warga Negara Indonesia yang berhak memiliki tanah, dan keduanya sepakat melakukan transaksi tanpa paksaan. Namun, karena tidak dibuat di hadapan PPAT, transaksi tersebut dianggap tidak memenuhi syarat formil yang ditetapkan oleh hukum agraria nasional. Dalam konteks hukum keperdataan, perlindungan hak para pihak dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan menjadi isu yang krusial. Hal ini terkait dengan potensi sengketa yang dapat muncul akibat ketidakpastian status hukum tanah, serta perlunya pengakuan dan perlindungan hak-hak individu yang terlibat. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi eksistensi jual beli tanah di bawah tangan, menganalisis implikasi hukum yang menyertainya, serta mengevaluasi mekanisme perlindungan hak keperdataan para pihak dalam transaksi tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum empiris, yang

menggali pola perilaku yang hidup dalam masyarakat sebagai gejala yuridis melalui ungkapan perilaku nyata (actual behavior) yang dialami oleh anggota masyarakat. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan sosiologis. Hasil Penelitian didapatkan bahwa yang didapat Praktik jual beli di bawah tangan di Kecamatan Curup Tengah merupakan perpaduan antara faktor ekonomi dan budaya hukum masyarakat yang masih bersifat tradisional. Meskipun memberikan kemudahan dalam jangka pendek, praktik ini meninggalkan kerentanan hukum yang besar bagi pemegang hak atas tanah di masa depan.

Kata Kunci: *Di bawah Tangan, hak keperdataan, Jual Beli, Pertanahan*

PENDAHULUAN

Eksistensi transaksi jual beli tanah di bawah tangan dalam sistem hukum Indonesia merupakan sebuah fenomena yang kompleks, lahir dari persinggungan antara tradisi hukum adat yang mendarah daging dan kebutuhan akan kepastian hukum administrasi negara yang modern. Secara sosiologis, tanah bukan sekadar komoditas ekonomi, melainkan elemen sakral yang berkaitan erat dengan identitas dan keberlangsungan hidup masyarakat. Meskipun negara telah menetapkan prosedur formal melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, praktik pengalihan hak atas tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap marak terjadi (Setiawan & Dkk, 2021). Fenomena ini menciptakan tantangan besar bagi perlindungan hak keperdataan para pihak, mengingat adanya jurang pemisah antara sahnya perjanjian secara privat dan pengakuan kepemilikan secara publik oleh negara.

Sistem hukum agraria nasional pasca-kemerdekaan dibangun di atas semangat unifikasi untuk menghapus dualisme hukum peninggalan kolonial. Sebelum UUPA berlaku, terdapat pemisahan antara tanah hak Barat yang tunduk pada Burgerlijk Wetboek (KUHPerdara) dan tanah hak Adat yang tunduk pada hukum adat setempat. UUPA hadir untuk menyatukan tatanan tersebut dengan menyatakan bahwa hukum adat merupakan dasar dari hukum agraria nasional, sejauh tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (Setiawan & Dkk, 2021). Namun, dalam implementasinya, pemerintah menekankan pentingnya pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA.

Jaminan kepastian hukum tersebut mencakup kepastian mengenai subjek hak (siapa pemiliknya), objek hak (di mana dan berapa luas tanahnya), serta kepastian mengenai jenis haknya. Untuk mencapai tujuan tersebut, setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli diwajibkan untuk dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menetapkan bahwa kantor pertanahan hanya dapat mendaftarkan peralihan hak jika terdapat Akta Jual Beli (AJB) yang otentik (Devina Gondo Putri, 2023). Masalah muncul ketika masyarakat tetap melakukan transaksi "di bawah tangan", yaitu transaksi yang hanya dibuktikan dengan kuitansi, surat pernyataan, atau kesepakatan tertulis tanpa kehadiran PPAT (Billy Ariza, 2022).

Dalam perspektif hukum perdata, jual beli tanah di bawah tangan tetap memiliki kedudukan hukum sebagai suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Rahmadhani & Wahjuningati, 2024). Agar perjanjian ini sah, para pihak harus memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang (Raja Indo Sinaga, 2022).

Dalam praktik di masyarakat, seperti yang ditemukan di Kecamatan Curup Tengah Kabupaten Rejang Lebong, jual beli di bawah tangan seringkali sudah memenuhi syarat materiil ini. Penjual adalah pemilik sah tanah, pembeli adalah Warga Negara Indonesia yang berhak memiliki tanah, dan keduanya sepakat melakukan transaksi tanpa paksaan. Namun, karena tidak dibuat di hadapan PPAT, transaksi tersebut dianggap tidak memenuhi syarat formil yang ditetapkan oleh hukum agraria nasional. Hal ini menempatkan pembeli pada posisi yang rentan, karena meskipun ia telah membayar lunas dan menguasai fisik tanah, secara hukum formal di buku tanah kantor pertanahan, pemiliknnya masih tetap si penjual (Rahmah Atika Yasmine, 2025).

Risiko utama bagi pembeli di bawah tangan adalah terjadinya sengketa kepemilikan di masa depan. Jika penjual memiliki niat buruk, ia dapat menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain secara formal melalui PPAT, atau tanah tersebut dapat disita oleh pengadilan karena utang penjual, atau diklaim oleh ahli waris penjual yang menyatakan tidak pernah terjadi penjualan. Dalam kondisi demikian, pembeli pertama yang hanya memegang kuitansi akan kesulitan mempertahankan haknya jika pembeli kedua adalah pembeli beritikad baik yang telah mengantongi sertifikat atas namanya (Roslina Mantolongi, 2025).

Eksistensi jual beli di bawah tangan tidak bisa dipisahkan dari prinsip-prinsip hukum adat yang masih diakui sebagai dasar hukum agraria Indonesia. Menurut hukum adat, peralihan hak atas tanah bersifat "Tunai, Riil, dan Terang". Prinsip "Tunai" berarti penyerahan hak dilakukan bersamaan dengan pembayaran harga, sehingga saat uang diterima, hak atas tanah seketika itu juga berpindah dari penjual ke pembeli. Prinsip "Riil" atau nyata berarti perbuatan hukum tersebut harus diikuti dengan penyerahan fisik tanah atau tindakan nyata lainnya yang menunjukkan pengalihan kekuasaan atas tanah tersebut (Widodo Dwi Putro dkk, 2016).

Prinsip "Terang" mengamanatkan bahwa transaksi tersebut harus dilakukan secara terbuka dan disaksikan oleh pejabat lingkungan atau tokoh masyarakat setempat, yang dalam hal ini biasanya adalah kepala desa atau lurah. Sebelum adanya PP 10/1961 dan PP 24/1997, peran kepala desa sangat sentral sebagai pejabat yang melegalkan transaksi tanah. Meskipun saat ini kewenangan tersebut telah dialihkan kepada PPAT, praktik di hadapan kepala desa masih dianggap sah menurut hukum adat dan seringkali diakui oleh pengadilan sebagai dasar kepemilikan yang sah dalam sengketa perdata (Rahmadhani & Wahjuningati, 2024).

Sehubungan dengan praktik jual beli di bawah tangan, kebanyakan masyarakat di Kecamatan Curup Tengah Kabupaten Rejang Lebong umumnya melakukan jual beli di bawahtangan karena beragam alasan, diantaranya yaitu:

1. Menghindari biaya-biaya resmi yang dianggap membebani. Dalam transaksi formal, terdapat komponen biaya seperti, pajak, jasa PPAT dan biaya administrasi;
2. Wilayah dengan ikatan komunal yang kuat, transaksi didasarkan pada rasa saling percaya. Jual beli di bawah tangan yang disaksikan oleh perangkat desa atau tokoh adat dianggap sudah cukup kuat secara moral dan sosial, meski lemah secara legalitas formal negara;
3. Banyak objek tanah di daerah kecamatan masih berupa tanah garapan, tanah waris yang belum terbagi, atau tanah adat (seperti tanah kaum atau suku). Karena belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM), masyarakat merasa tidak mungkin membawa transaksi tersebut ke PPAT, sehingga mereka memilih jalur di bawah tangan sebagai solusi sementara.

Meskipun dalam hukum adat jual beli dianggap sah jika memenuhi prinsip Tunai dan Terang (dibayar lunas dan diketahui pejabat setempat), namun dalam kerangka hukum nasional (UU No. 5 Tahun 1960/UUPA), terdapat risiko hukum yang signifikan:

- 1) Lemahnya Kekuatan Pembuktian: Kuitansi di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di depan pengadilan jika terjadi sengketa.
- 2) Kesulitan Pendaftaran Hak: Pembeli akan kesulitan melakukan sertifikasi atau balik nama di kemudian hari, terutama jika penjual telah meninggal dunia atau tidak lagi dapat ditemukan.
- 3) Potensi Penjualan Ganda: Tanpa adanya pencatatan resmi di kantor pertanahan, risiko tanah dijual kembali kepada pihak lain oleh oknum penjual yang tidak bertanggung jawab menjadi sangat tinggi.

Eksistensi praktik jual beli tanah di bawah tangan di Indonesia merupakan manifestasi dari dualisme hukum yang masih berlangsung, antara Hukum Adat yang bersifat komunal-religius dan Hukum Tanah Nasional yang bersifat administratif-formal. Perlindungan bagi pembeli yang melakukan transaksi di bawah tangan sering kali bersifat "represif" (melalui pengadilan) daripada "preventif".

Jual beli tanah di bawah tangan merupakan salah satu praktik yang umum terjadi dalam transaksi perdata di Indonesia. Meskipun sering kali dianggap sebagai alternatif yang lebih cepat dan mudah dibandingkan dengan proses jual beli formal yang melibatkan notaris/PPAT, transaksi ini membawa serta sejumlah risiko dan tantangan hukum yang perlu diperhatikan. Dalam konteks hukum keperdataan, perlindungan hak para pihak dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan menjadi isu yang krusial. Hal ini terkait dengan potensi sengketa yang dapat muncul akibat ketidakpastian status hukum tanah, serta perlunya pengakuan dan perlindungan hak-hak individu yang terlibat. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi eksistensi jual beli tanah di bawah tangan, menganalisis implikasi hukum yang menyertainya, serta mengevaluasi mekanisme perlindungan hak keperdataan para pihak dalam transaksi tersebut. Dengan demikian, diharapkan

dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam mengenai praktik ini dan kontribusinya terhadap pengaturan hukum properti di Indonesia.

METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum empiris, yang menggali pola perilaku yang hidup dalam masyarakat sebagai gejala yuridis melalui ungkapan perilaku nyata (*actual behavior*) yang dialami oleh anggota masyarakat (Muhaimin, 2020). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan sosiologis. Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama. Data primer diperoleh dari responden (penjual, pembeli dan pihak pemerintahan setempat) dalam bentuk wawancara. Sedangkan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data sekunder, yaitu dengan mengumpulkan, mendokumentasikan buku, jurnal, makalah ilmiah, kamus, ensiklopedi, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Setelah data dan bahan hukum dikumpulkan kemudian, kemudian dipilih yang memiliki validitas yang baik, maka tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan data, yaitu mengelola data sedemikian rupa, sehingga data dan bahan hukum tersebut secara runtut sistematis, sehingga akan memudahkan peneliti dalam melakukan analisis (Suyanto, 2022).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil Penelitian dalam bentuk wawancara dengan Bapak Ketua Rukun Tetangga (RT) di Kecamatan Curup Tengah, mengonfirmasi bahwa praktik jual beli "di bawah tangan" masih menjadi pilihan dominan bagi sebagian masyarakat di wilayahnya. Transaksi ini biasanya hanya dibuktikan dengan Kwitansi Pembayaran dan Surat Keterangan Jual Beli yang dibuat secara mandiri atau disaksikan oleh perangkat lingkungan. Berdasarkan pengamatan Bapak Akmal, terdapat beberapa alasan mengapa masyarakat enggan mengikuti prosedur formal seperti adanya biaya administrasi di tingkat PPAT dan pembayaran pajak terkait (seperti BPHTB) cukup memberatkan. Adanya hubungan kekerabatan atau ketetanggaan yang erat membuat mereka merasa cukup dengan kesepakatan lisan dan bukti tulisan sederhana. Masih ada persepsi bahwa selama surat diketahui oleh Ketua RT atau Tokoh Masyarakat, maka transaksi tersebut sudah "sah" dan kuat secara hukum.

Sebagai Ketua RT, responden menyatakan telah berupaya untuk memberikan edukasi kepada warga agar setidaknya melaporkan transaksi ke tingkat Kelurahan/Kecamatan. Menganjurkan penggunaan saksi-saksi yang jelas dari pihak keluarga kedua belah pihak. Mencatat setiap mutasi penguasaan tanah dalam buku administrasi RT untuk meminimalisir klaim ganda.

Selanjutnya Hasil Wawancara dengan Penjual Inisial Bapak H. (52 Tahun) pekerjaan sebagai Petani/Wiraswasta. Alasan melakukan penjualan di bawah tangan dikarenakan butuh uang cepat untuk biaya sekolah anak dan modal usaha. Kalau harus lewat Camat (PPAT) atau Notaris, prosesnya lama, harus urus ini-itu ke kantor-kantor. Sementara kalau di bawah tangan, hari ini sepakat, hari ini uang cair, surat langsung kami buat sendiri disaksikan Pak RT.

Berdasarkan hasil wawancara dengan hasil wawancara dengan Pembeli Inisial Ibu R. (41 Tahun), pekerjaan: Ibu Rumah Tangga / Pedagang. Alasan membeli tanah dibawah tangan adalah harganya jauh lebih miring kalau belinya borongan di bawah tangan begini. Biasanya penjual memberi harga murah jika kita tidak minta urus sertifikat langsung. Rencananya tanah ini untuk investasi dulu, nanti kalau sudah ada uang lebih baru saya urus sertifikatnya secara bertahap. Ibu R saat ini hanya memegang Kwitansi Pembayaran dan selemba Surat Jual Beli yang diketik sederhana dengan tanda tangan penjual, pembeli, dan dua orang saksi (termasuk Ketua RT). Ia tidak memiliki Akta Jual Beli (AJB) resmi dari PPAT.

Mahkamah Agung sebagai lembaga peradilan tertinggi menyadari ketidakadilan yang mungkin timbul jika hukum hanya dipandang secara formalitas administratif semata. Untuk melindungi hak-hak perdata masyarakat yang melakukan transaksi secara jujur, Mahkamah Agung merumuskan kriteria “Pembeli Beritikad Baik” melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 (Maxwell Kurniadi, Febby Mutiara Nelson, 2023). Berdasarkan rumusan ini, pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum meskipun di kemudian hari terungkap bahwa penjual sebenarnya tidak berhak menjual tanah tersebut.

Kriteria pembeli beritikad baik mencakup dua aspek utama: kepatuhan terhadap prosedur dan prinsip kehati-hatian (*due diligence*). Pembeli dianggap beritikad baik jika melakukan transaksi sesuai dokumen yang sah dan meneliti status objek tanah secara mendalam (Widodo Dwi Putro dkk, 2016). Untuk tanah yang belum bersertifikat (tanah milik adat), pembeli harus memastikan bahwa transaksi dilakukan menurut hukum adat, yaitu secara tunai, riil, dan terang di hadapan kepala desa. Selain itu, pembeli juga wajib memeriksa riwayat tanah, memastikan tanah tidak dalam sengketa, tidak disita, dan tidak menjadi jaminan utang pihak lain (Anggreany Arief, 2025).

Dalam KUHPerdota Pasal 1457, jual beli dipandang sebagai perjanjian di mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan benda dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga, namun hak milik atas tanah tidak berpindah hanya dengan perjanjian tersebut. Hak milik baru berpindah setelah dilakukan penyerahan secara resmi menurut undang-undang. Perbedaan mendasar inilah yang menyebabkan banyak masyarakat merasa bahwa dengan memegang kuitansi pembayaran yang sah dan penguasaan fisik tanah, mereka telah secara sah memiliki tanah tersebut melalui jual beli, meskipun secara administratif pendaftaran di kantor pertanahan belum dilakukan.

Dalam ranah hukum perdata, pembuktian dengan tulisan memegang peranan sentral. Pasal 1866 KUHPerdota mengakui bukti tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah sebagai alat bukti yang sah. Namun, nilai kekuatan pembuktian antara satu dokumen dengan dokumen lainnya sangatlah berbeda, tergantung pada cara pembuatan dan keterlibatan pejabat publik di dalamnya.

Perlindungan keperdataan bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa pertanahan yang melibatkan transaksi di bawah tangan, instrumen perlindungan hukum yang paling sering dikedepankan adalah doktrin “Pembeli Beritikad Baik” (*Good Faith Buyer*). Perlindungan ini merupakan implementasi dari prinsip keadilan

yang bertujuan melindungi pihak yang telah melakukan perbuatan hukum dengan jujur dan percaya pada legalitas transaksi tersebut. Mahkamah Agung (MA) melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 memberikan pedoman definitif mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang layak mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.

Meskipun perhatian publik sering tertuju pada nasib pembeli, pihak penjual dalam transaksi di bawah tangan juga menghadapi risiko hukum dan administratif yang tidak ringan. Perlindungan bagi penjual seringkali bersifat preventif dan berkaitan dengan pemutusan tanggung jawab atas objek tanah yang telah dialihkan (Nurul Miftahushhofa Tabroni, Rielly Lontoh, 2024). Risiko utama bagi penjual yang melakukan transaksi di bawah tangan adalah tetap tercatatnya nama penjual sebagai wajib pajak dalam basis data pemerintah. Karena pendaftaran peralihan hak tidak diproses di Kantor Pertanahan dan tidak ada pemberitahuan ke instansi terkait.

SIMPULAN

Kesimpulan yang didapat Praktik jual beli di bawah tangan di Kecamatan Curup Tengah merupakan perpaduan antara faktor ekonomi dan budaya hukum masyarakat yang masih bersifat tradisional. Meskipun memberikan kemudahan dalam jangka pendek, praktik ini meninggalkan kerentanan hukum yang besar bagi pemegang hak atas tanah di masa depan. Meskipun hukum positif melalui UUPA dan PP 24/1997 telah menetapkan standar formal yang ketat demi kepastian hukum, kenyataan sosiologis menunjukkan bahwa masyarakat masih sangat mengandalkan sistem informal yang berbasis kepercayaan dan kesaksian lokal. Perlindungan hak keperdataan bagi para pihak dalam transaksi di bawah tangan diberikan melalui dua jalur utama: jalur preventif-administratif dan jalur represif-yudisial. Secara administratif, program PTSL memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk memformalkan haknya berdasarkan penguasaan fisik dan bukti-bukti sederhana. Secara yudisial, pengadilan melalui doktrin pembeli beritikad baik memberikan perlindungan bagi mereka yang telah bertransaksi secara jujur dan nyata, meskipun terdapat cacat dalam prosedur formalitasnya.

DAFTAR RUJUKAN

- Anggreany Arief, A. A. dkk. (2025). Tinjauan Terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Yustitiabelen*, 11(2).
- Billy Ariza. (2022). *Kedudukan Kuitansi Sebagai Alat Bukti Jual Beli Tanah dalam Konsepsi Kepastian Hukum (Studi Kasus di Kabupaten Majalengka)*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Devina Gondo Putri. (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Melakukan Jual Beli Di Bawah Tangan Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi kasus Perkara Nomor 206/PDT.G/2020/PN.BGR)*. Universitas Pakuan.
- Maxwell Kurniadi, Febby Mutiara Nelson, P. E. L. (2023). Kedudukan Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3540K/Pdt/2019). *Indonesian Notary*, 5(3).

- <https://doi.org/https://doi.org/10.21143/notary.vol5.no3.1>
- Nurul Miftahusshofa Tabroni, Rielly Lontoh, I. S. (2024). Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual. *Jurnal Esensi Hukum*, 6(2).
- Rahmadhani, N. A., & Wahjuningati, E. (2024). Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya. *JUDICIARY (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*, 13(1).
<https://doi.org/10.56943/yudikatif.v13i1.239>
- Rahmah Atika Yasmine. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang Belum Dilakukan Balik Nama Masih Atas Nama Penjual. *Jurnal Sosial Dan Teknologi (SOSTECH)*, 5(3)
- Raja Indo Sinaga. (2022). Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Menurut Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 10(5).
- Roslina Mantolongi. (2025). Konsep Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Dengan Bukti Kuitansi Melalui Pendekatan New Legal Realism. *Journal Evidence Of Law*, 4(3).
- Setiawan, A. T., & Dkk, S. K. (2021). Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi. *Jurnal Tunas Agraria*, 4(1).
- Widodo Dwi Putro dkk. (2016). *Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum bagi Pembeli*. <https://leip.or.id/wp-content/uploads/2017/01/Penelitian-Sosio-Legal-PERDATA-Pembeli-Beritikad-Baik.pdf>
- Billy Ariza. (2022). *Kedudukan Kuitansi Sebagai Alat Bukti Jual Beli Tanah dalam Konsepsi Kepastian Hukum (Studi Kasus di Kabupaten Majalengka)*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. UPT Mataram University Press.
- Suyanto. (2022). *Metode Penelitian Hukum*. Unigres Press.