

Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (*Overhands*) dalam Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah: Studi Kasus Tanah Eks-Transmigrasi

A Juridical Analysis of the Legal Force of Underhand (Private) Land Sale and Purchase Transactions in the Transfer of Land Ownership Rights: A Case Study of Former Transmigration Land

Andi Asnizar Aziri Eka Putra*, Triyana Syafitri, Herdiansyah

Universitas Islam Indragiri, Indonesia

* andiandi9088@gmail.com (Primary Contact)

ABSTRACT

Keywords

informal land transaction; legal certainty; ex-transmigration land; transfer of ownership; land registration

Article History

Received: 2026-07-02

Accepted: 2026-07-17

Legal certainty over land is a fundamental principle of Indonesia's agrarian legal system. Nevertheless, many land transfers, particularly involving ex-transmigration land, continue to be conducted through informal (under-hand) sale-and-purchase agreements, creating legal uncertainty and increasing the risk of disputes. This normative legal study employs a library research approach by analyzing legislation, legal literature, and court decisions. The findings show that informal land sale agreements are valid under Article 1320 of the Indonesian Civil Code, provided the legal requirements of a contract are fulfilled, thereby establishing binding obligations between the parties. However, such agreements do not constitute a legally effective transfer of ownership rights because they fail to satisfy the formal requirements of a PPAT deed and land registration as required under the Basic Agrarian Law and Government Regulation No. 24 of 1997, as amended by Government Regulation No. 18 of 2021. The study concludes that stronger institutional support, accelerated land registration, and greater legal awareness are essential to enhance legal certainty and prevent future land disputes involving ex-transmigration land.

Copyright © 2026, Eka Putra et al.
Published by MAN 4 Kota Pekanbaru
DOI: [10.56113/takuana.v5i2.610](https://doi.org/10.56113/takuana.v5i2.610)

1. PENDAHULUAN

Kepastian hukum atas tanah merupakan salah satu pilar fundamental dalam sistem hukum agraria modern. Prinsip ini berkembang secara tegas sejak Indonesia menetapkan dirinya sebagai negara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945. Prinsip utama negara hukum adalah pengakuan bahwa setiap penguasaan dan peralihan hak atas tanah harus diselenggarakan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku,

bukan semata berdasarkan kesepakatan sepihak antar warga (UUD, 1945). Namun, perdebatan mengenai kepastian hukum pertanahan sering kali muncul ketika ketentuan formal tersebut dihadapkan dengan realitas sosial masyarakat. Sebagian kalangan menilai bahwa prosedur formal melalui akta PPAT dan pendaftaran tanah merupakan mekanisme ideal yang menjamin ketertiban administrasi. Di sisi lain, dalam praktik sosial di lapangan, banyak masyarakat yang tetap melakukan peralihan hak atas tanah secara sederhana tanpa akta otentik, dengan alasan efisiensi biaya, kepercayaan sosial, maupun keterbatasan akses terhadap layanan pertanahan formal.

Dalam perspektif hukum agraria nasional, gagasan mengenai perlindungan terhadap hak atas tanah sesungguhnya telah menjadi bagian integral dari politik hukum sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Prinsip-prinsip seperti kepastian hukum, tertib administrasi, fungsi sosial tanah, dan perlindungan terhadap pemegang hak tercermin dalam berbagai ketentuan UUPA. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, 1960). Selain itu, mekanisme pendaftaran tanah yang menekankan prinsip publisitas dan spesialisasi menunjukkan bahwa hukum pertanahan Indonesia memiliki orientasi kuat pada perlindungan kepastian hak dan pencegahan sengketa, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam praktiknya, terdapat banyak transaksi tanah yang menegaskan adanya kesenjangan antara norma dan realitas. Misalnya, pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan (*overhands*) hanya berdasarkan kuitansi atau surat pernyataan sederhana tanpa keterlibatan PPAT. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa dalam pandangan masyarakat, transaksi informal dianggap cukup sah secara sosial meskipun belum memenuhi syarat formil dan materiil menurut hukum positif.

Salah satu persoalan penting yang mengemuka dalam diskursus ini adalah kedudukan tanah eks-transmigrasi. Tanah eks-transmigrasi pada dasarnya merupakan tanah hasil program pemerintah dalam rangka pemerataan penduduk dan pembangunan wilayah yang dikenal memiliki karakteristik administratif khusus. Tanah jenis ini dalam perkembangannya sering dialihkan kepada pihak lain melalui mekanisme non-formal, sehingga kerap menimbulkan ketidakjelasan status hukum, tumpang tindih penguasaan, serta potensi sengketa antar pihak. Menurut kajian yang dilakukan sejumlah peneliti, pengalihan hak atas tanah baru dapat dikatakan sempurna secara yuridis apabila telah memenuhi syarat formil sekaligus materiil sesuai hukum pertanahan, sehingga transaksi di bawah tangan pada dasarnya masih berkedudukan sebagai perjanjian yang bersifat obligatoir dan belum menimbulkan peralihan hak milik secara sempurna (Santoso, 2020). Pemikiran ini tidak selalu dirumuskan secara eksplisit dalam terminologi kepastian hukum modern, namun gagasan mengenai perlindungan pemegang hak, tertib administrasi, serta pembatasan terhadap praktik informal menunjukkan adanya kesesuaian dengan prinsip-prinsip hukum pendaftaran tanah kontemporer.

Di tengah berkembangnya sistem pendaftaran tanah elektronik dengan sistem hukum administrasi yang semakin ketat, isu kepastian hukum jual beli tanah di bawah tangan menjadi relevan untuk dikaji kembali, khususnya dalam konteks hubungan antara praktik sosial masyarakat dan prinsip-prinsip hukum pertanahan modern. Sistem modern menempatkan pendaftaran tanah sebagai dasar pengaturan kepastian hak dan perlindungan terhadap pemegang hak yang sah. Perkembangan sistem pendaftaran tanah

elektronik yang mulai diterapkan turut memperkuat urgensi kepastian hukum dalam setiap pengalihan hak atas tanah (Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021). Dalam kerangka ini, kajian mengenai kekuatan hukum transaksi di bawah tangan dapat memberikan kontribusi teoretis dalam menjembatani praktik sosial masyarakat dengan konsep kepastian hukum yang berkembang dalam sistem pertanahan modern.

Selain itu, diskursus mengenai hubungan antara praktik informal dan kepastian hukum pertanahan sering kali menghadapi perdebatan yang cukup kompleks. Lemahnya administrasi pertanahan serta minimnya kesadaran hukum masyarakat menjadikan praktik jual beli di bawah tangan sebagai salah satu penyumbang utama sengketa pertanahan di Indonesia (Ratih & Sujana, 2021). Namun di sisi lain, dalam praktik peradilan, bukti transaksi di bawah tangan tetap kerap dipertimbangkan hakim sepanjang dapat dibuktikan adanya itikad baik, bukti pembayaran, serta penguasaan fisik yang nyata (Hidayat, 2022). Sejalan dengan itu, transaksi di bawah tangan tetap kerap difungsikan sebagai alat bukti permulaan dalam proses persidangan apabila didukung penguasaan fisik yang berkesinambungan (Yamin, 2021). Oleh karena itu, kajian terhadap kekuatan hukum transaksi informal menjadi penting untuk memahami bagaimana kepastian hukum pertanahan dapat ditegakkan secara kontekstual dan sistematis, khususnya pada objek tanah dengan karakteristik khusus seperti tanah eks-transmigrasi.

Perkembangan hukum pertanahan menunjukkan dominasi paradigma formalisme prosedural yang menekankan legalitas akta autentik dan pendaftaran sebagai syarat mutlak kepastian hak. Namun, dalam konteks sosial masyarakat, kepastian hukum tidak hanya bersumber dari prosedur formal, melainkan juga dari nilai-nilai kepercayaan sosial dan penguasaan fisik yang telah berlangsung lama. Perbedaan paradigma ini menimbulkan ketegangan konseptual sekaligus membuka ruang kajian, yang hingga kini belum sepenuhnya terselesaikan baik dalam kajian akademik maupun praktik penyelesaian sengketa pertanahan. Dalam hal ini, terdapat *gap* penelitian yang signifikan, yaitu belum adanya analisis yuridis yang komprehensif dan sistematis mengenai bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dapat dijelaskan dalam kerangka hukum pertanahan modern, khususnya pada objek tanah eks-transmigrasi. Sebagian kajian terdahulu masih bersifat umum dan kurang menekankan aspek kontekstual serta aplikatif pada objek tanah dengan karakteristik khusus (A. P. Sari & Pratama, 2022). Di sisi lain, kajian tentang perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik cenderung membahas prinsip umum tanpa menggali secara mendalam konteks tanah eks-transmigrasi yang memiliki kerentanan lebih tinggi terhadap pengalihan informal (N. Rahmawati, 2023). Akibatnya, terjadi kesenjangan antara konsep teoretis kepastian hukum pertanahan dengan implementasinya dalam praktik penyelesaian sengketa tanah eks-transmigrasi secara kontemporer.

Dengan demikian, masalah pokok dalam penelitian ini terletak pada belum terbangunnya analisis yuridis yang utuh mengenai pengaturan hukum jual beli tanah di bawah tangan, kekuatan hukumnya dalam proses peralihan hak milik, serta implikasinya terhadap status kepemilikan tanah eks-transmigrasi dalam praktik di lapangan. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian akademik di bidang hukum agraria, sekaligus memberikan kontribusi praktis bagi masyarakat, aparat penegak hukum, PPAT, Kantor Pertanahan, dan pemerintah dalam upaya memperkuat tertib administrasi dan meminimalisir sengketa pertanahan di masa mendatang.

Penelitian terdahulu yang membahas jual beli tanah di bawah tangan telah banyak dikaji dalam konteks kepastian hukum, pembuktian, dan perlindungan hukum. Namun, kajian yang secara khusus mengaitkan praktik tersebut dengan proses peralihan hak milik atas tanah eks-transmigrasi dengan pendekatan integratif hukum perdata dan hukum agraria masih terbatas, sehingga penelitian ini memiliki nilai kebaruan (*novelty*) yang kuat. Beberapa penelitian tersebut antara lain: Faktor kemudahan prosedur, minimnya biaya, dan rendahnya kesadaran hukum masyarakat menjadi pendorong utama praktik jual beli tanah di bawah tangan, sebagaimana dikaji dalam artikel berjudul *Fenomena Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Dampaknya terhadap Kepastian Hukum* dalam Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, yang menyimpulkan bahwa praktik tersebut belum memberikan kepastian hukum karena tidak memenuhi syarat formal akta PPAT dan pendaftaran tanah (A. P. Sari & Pratama, 2022). Relevansinya dengan penelitian ini adalah memberikan dasar konseptual mengenai pentingnya legalitas formal dalam peralihan hak atas tanah.

Aspek kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dalam sengketa pertanahan turut menjadi sorotan dalam artikel *Kekuatan Pembuktian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Sengketa Pertanahan* yang dimuat dalam Jurnal Rechtsvinding, yang menegaskan bahwa akta tersebut tidak memiliki daya bukti sempurna namun tetap dapat diakui apabila didukung alat bukti lain (Sakinah et al., 2022). Kajian ini relevan untuk memahami bagaimana pendekatan hakim menilai kebenaran materiil di samping formalitas. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi tanpa akta PPAT dibahas dalam artikel *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik dalam Transaksi di Bawah Tangan* pada Jurnal Hukum dan Pembangunan, yang menunjukkan bahwa perlindungan tersebut bersifat kasuistis dan bergantung pada pembuktian di pengadilan (A. F. Saputra et al., 2021).

Konteks yang lebih spesifik mengenai tanah transmigrasi dikaji dalam artikel *Perlindungan Hukum terhadap Jual Beli Tanah Transmigrasi secara di Bawah Tangan* dalam Jurnal Notarius, yang mengungkap ketidakpastian status hukum akibat pengalihan informal tanpa keterlibatan aparat pertanahan (Arrofani & Musyafah, 2025). Kedudukan hukum transaksi di bawah tangan yang hanya melahirkan hubungan keperdataan tanpa mengalihkan hak milik secara yuridis dibahas dalam artikel *Tinjauan Yuridis Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan* pada Jurnal Lex Crimen, yang menegaskan bahwa peralihan hak milik tetap memerlukan akta PPAT dan pendaftaran tanah agar mengikat pihak ketiga (Momongan et al., 2025). Dari beberapa penelitian tersebut, peneliti menyimpulkan belum banyak yang secara spesifik: 1) mengkaji kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan secara sistematis pada objek tanah eks-transmigrasi; 2) menghubungkan praktik jual beli di bawah tangan dengan ketentuan administrasi pertanahan modern, serta 3) mengintegrasikan hukum perdata, hukum agraria, serta karakteristik khusus tanah eks-transmigrasi dalam satu kerangka analisis.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan studi kepustakaan (*library research*). Data penelitian diperoleh dari berbagai sumber literatur seperti peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan jual beli tanah di bawah tangan serta peralihan hak milik atas tanah eks-transmigrasi (Soekanto, 2021). Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi terhadap peraturan perundang-undangan, literatur hukum agraria dan

perdata, serta putusan pengadilan terkait sengketa pertanahan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif yuridis normatif (Amiruddin & Asikin, 2012). Pendekatan ini digunakan untuk memahami secara mendalam kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan serta mengaitkannya dengan sistem peralihan hak milik atas tanah dalam konteks tanah eks-transmigrasi (M. Y. A. R. Sari et al., 2021).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Pertanahan dalam Bingkai Negara Hukum Indonesia

Prinsip negara hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 menempatkan setiap perbuatan hukum atas tanah, termasuk jual beli, sebagai tindakan yang harus tunduk pada mekanisme formal yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, bukan semata pada kesepakatan sosial antarwarga. Kedudukan akta jual tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi fondasi yuridis penting dalam menjamin kepastian, perlindungan, dan kemanfaatan hukum bagi para pihak yang bertransaksi (Safruddin et al., 2026). Kajian komprehensif mengenai ruang lingkup hak-hak atas tanah di Indonesia, baik yang bersumber dari hukum adat maupun hukum perdata Barat, menegaskan bahwa lembaga pendaftaran tanah merupakan instrumen sentral yang menghubungkan pengakuan hak secara sosiologis dengan pengakuan hak secara yuridis-administratif (Sutedi, 2023). Dengan demikian, praktik jual beli tanah secara *overhands* pada hakikatnya bukan sekadar persoalan keperdataan semata, melainkan juga menyangkut tertib penyelenggaraan negara hukum secara keseluruhan.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menegaskan bahwa bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, sebuah prinsip yang secara langsung relevan terhadap kedudukan tanah eks-transmigrasi sebagai hasil kebijakan redistribusi dan pemerataan pembangunan wilayah. Perbandingan pengaturan peralihan hak milik atas tanah hasil program transmigrasi menurut Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menunjukkan bahwa tanah transmigrasi memiliki jalur administratif tersendiri sebelum dapat dialihkan secara sah, dan pengabaian terhadap pendaftaran peralihan hak berpotensi menimbulkan akibat hukum yang merugikan pemilik (Nasichin & Agustina, 2021). Fenomena serupa juga tergambar dari masyarakat yang lebih memilih transaksi tanah secara tidak resmi atas objek tanah transmigrasi karena faktor biaya rendah, proses yang dianggap mudah, serta tingginya rasa saling percaya di antara warga desa (Setiawan et al., 2021). Upaya percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diamanatkan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesungguhnya merupakan respons struktural terhadap persoalan tersebut, mengingat kegiatan pendaftaran tanah mengandung unsur administrasi, keperdataan, sekaligus potensi pidana apabila tidak dikelola secara akuntabel (Suyadi, 2024).

Hak Menguasai Negara dan Kedudukan UUPA sebagai Payung Hukum Peralihan Hak

Pasal 2 UUPA memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur peruntukan tanah, hubungan hukum antara manusia dengan tanah, serta perbuatan hukum yang berkaitan dengannya. Prinsip *hak menguasai negara* ini menempatkan setiap peralihan hak, termasuk jual beli, tidak dapat dilepaskan dari mekanisme administrasi pertanahan nasional.

Penelitian mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara tidak resmi menunjukkan bahwa meskipun UUPA mengakui hak-hak keperdataan para pihak, akibat hukum dari transaksi informal tetap membatasi ruang gerak pembeli, khususnya dalam hal pendaftaran peralihan hak dan pengajuan balik nama sertifikat (Mahesa et al., 2023). Konsekuensi administratif ini menjadi semakin nyata ketika muncul persoalan sertifikat ganda atas satu bidang tanah, yang pada gilirannya membebankan tanggung jawab besar kepada Badan Pertanahan Nasional selaku otoritas tunggal dalam penyelenggaraan pertanahan nasional untuk memastikan keakuratan data yuridis dan fisik (Fahrani et al., 2023).

Prinsip tertib administrasi yang dikehendaki UUPA juga menghadapi tantangan dari praktik lokal yang menyimpang dari kewenangan formal PPAT. Ditemukan bahwa Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa masih kerap dijadikan dasar peralihan hak oleh warga di wilayah pedesaan, padahal kewenangan pembuatan akta peralihan hak seharusnya berada pada PPAT sebagaimana diatur dalam PP Nomor 18 Tahun, 2021, sehingga celah kewenangan tersebut berpotensi memicu sengketa berkepanjangan (Soputan et al., 2024). Kondisi ini diperparah oleh masih lemahnya sistem pengawasan, verifikasi, serta pemahaman masyarakat terhadap layanan PPAT, yang pada akhirnya menuntut reformasi regulasi, digitalisasi sistem, dan penguatan edukasi publik agar akuntabilitas pelayanan pertanahan dapat ditingkatkan (M. A. Rahmawati & Wahyuni, 2025).

Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai Instrumen Kepastian Hukum

Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik serta yuridis hingga penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) menegaskan bahwa setiap perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, sehingga jual beli yang dilakukan tanpa keterlibatan pejabat tersebut pada dasarnya tidak memenuhi syarat formil peralihan hak meskipun telah memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut hukum perdata (Yulianti et al., 2025). Konsekuensinya, transaksi semacam ini tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan tidak memberikan kepastian hukum maupun perlindungan terhadap pihak ketiga, meskipun secara keperdataan hubungan antara penjual dan pembeli tetap mengikat.

Persoalan serupa muncul pada objek tanah yang belum bersertifikat, sebagaimana tergambar dalam sengketa wanprestasi yang diperiksa pengadilan negeri, di mana hakim tetap merujuk pada ketentuan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai acuan utama dalam menilai keabsahan peralihan hak meskipun objek belum terdaftar secara resmi (Hanggarani et al., 2024). Di sisi lain, ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP yang sama membuka ruang diskresi bagi Kepala Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan persoalan pendaftaran tanah yang diperoleh melalui transaksi tidak resmi, sebagaimana dipraktikkan pada penyelesaian status tanah transmigrasi yang secara adat dianggap sah namun belum memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata secara administratif (Setiawan et al., 2021). Diskresi semacam ini menunjukkan bahwa hukum pendaftaran tanah tidak sepenuhnya kaku, tetapi tetap memberi ruang penyesuaian terhadap realitas sosial tanpa

mengorbankan asas kepastian hukum sebagai tujuan utama sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997.

PP Nomor 18 Tahun 2021 dan Karakteristik Khusus Tanah Eks-Transmigrasi

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memperbarui pengaturan mengenai hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah, sekaligus menegaskan bahwa hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkannya. Ketentuan ini memberikan kerangka baru bagi tanah negara yang diberikan kepada individu maupun badan hukum, termasuk tanah yang berasal dari program transmigrasi yang memiliki riwayat administratif khusus. Transaksi tanah di bawah tangan yang melibatkan objek tanah transmigrasi cenderung lebih rentan menimbulkan sengketa dibandingkan tanah pada umumnya, mengingat riwayat pemberian haknya berkaitan langsung dengan kebijakan pemerataan penduduk yang dijalankan pemerintah (Nasichin & Agustina, 2021). Ketidakjelasan status inilah yang kemudian mendorong perlunya sosialisasi hukum secara berkelanjutan kepada masyarakat mengenai peran strategis PPAT dalam pendaftaran hak milik, sebagaimana dilakukan pada komunitas adat di wilayah pedalaman yang selama ini kurang memahami pentingnya keterlibatan pejabat berwenang dalam peralihan hak (Thesia et al., 2023).

Kerentanan administratif tanah eks-transmigrasi juga berkelindan dengan rendahnya literasi hukum masyarakat setempat, sebagaimana tergambar dari kasus jual beli Tanah Letter C yang meskipun memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdota, tetap tidak memenuhi syarat formil peralihan hak sehingga tidak dapat didaftarkan dan tidak memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga (Yuliantii et al., 2025). Pola serupa juga ditemukan pada praktik jual beli tanah informal di kalangan warga transmigran yang lebih mengandalkan kepercayaan sosial ketimbang prosedur administratif formal, sehingga pendaftaran hak baru dapat dilakukan melalui kebijakan diskresi pejabat pertanahan setempat (Setiawan et al., 2021). Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa karakteristik khusus tanah eks-transmigrasi menuntut pendekatan hukum yang lebih kontekstual, tanpa mengesampingkan fungsi PP Nomor 18 Tahun 2021 sebagai instrumen penertiban administrasi pertanahan nasional secara menyeluruh.

Syarat Sah Perjanjian dan Batas Kekuatan Hukum Jual Beli di Bawah Tangan Menurut KUHPerdota

Ditinjau dari perspektif hukum perdata, transaksi jual beli tanah di bawah tangan dapat dikategorikan sah sepanjang memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Namun demikian, keabsahan tersebut hanya melahirkan hubungan obligatoir antara penjual dan pembeli, bukan peralihan hak milik yang bersifat *in rem* dan mengikat pihak ketiga. Kajian mengenai kedudukan perjanjian jual beli tanah secara privat dalam konteks sengketa kepailitan menegaskan bahwa transaksi tersebut sah secara perdata apabila syarat materiil kontraktual terpenuhi, tetapi tidak serta-merta menimbulkan peralihan hak secara yuridis akibat belum terpenuhinya syarat formil pendaftaran, sehingga objek tanah tetap dapat dimasukkan ke dalam boedel pailit meskipun pembeli telah beritikad baik dan melunasi kewajibannya secara penuh (Aji et al., 2025). Ketegangan antara kepastian hukum dan

keadilan substantif dalam kasus semacam ini menuntut pendekatan interpretatif yang mempertimbangkan tujuan hukum secara lebih luas, bukan semata kepatuhan prosedural administratif.

Prinsip kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPdata memang menjadikan perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, tetapi kekuatan tersebut tetap terbatas pada ranah keperdataan dan tidak dapat menggantikan fungsi pendaftaran sebagai syarat sahnya peralihan hak menurut hukum agraria. Kajian atas keabsahan jual beli tanah ditinjau dari asas kebebasan berkontrak menyimpulkan bahwa transaksi di bawah tangan hanya menciptakan hubungan utang piutang, sementara peralihan hak yang mengikat secara hukum tetap harus melalui akta PPAT dan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (Afrianti et al., 2026). Persoalan serupa muncul dalam praktik penggunaan surat pernyataan di bawah tangan untuk membatalkan akta jual beli otentik, yang secara yuridis tidak memiliki daya ikat sempurna karena bergantung pada pengakuan para pihak dan dukungan alat bukti lain, sehingga pembatalan akta otentik hanya dapat dilakukan melalui akta baru atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sampurno et al., 2025).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Instrumen Antara

Ketegangan antara kebutuhan transaksi cepat dan tuntutan formalitas hukum sering diselesaikan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai instrumen pendahuluan sebelum penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Ditemukan bahwa pengaturan PPJB bersandar pada Pasal 1338 KUHPdata mengenai iktikad baik, yang berfungsi sebagai alat bukti dalam persidangan apabila terjadi wanprestasi, sekaligus menjadi jembatan hukum bagi para pihak yang belum dapat memenuhi seluruh syarat administratif pada saat kesepakatan awal dibuat (Wiwid & Saputri, 2023). Akan tetapi, dalam praktiknya PPJB sering dibuat secara pribadi tanpa keterlibatan notaris atau PPAT, sehingga menimbulkan persoalan yuridis baru terkait keabsahan dan perlindungan hukum para pihak apabila kemudian terjadi sengketa, meskipun secara materiil telah memenuhi syarat Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPdata (B. Rahmawati et al., 2025). Kondisi ini menegaskan bahwa PPJB, sekalipun berpotensi memperkuat posisi tawar pembeli, tetap tidak dapat menggantikan fungsi akta otentik sebagai dasar pendaftaran peralihan hak yang final dan mengikat.

Kekuatan Pembuktian Transaksi di Bawah Tangan dalam Praktik Peradilan

Meskipun secara normatif transaksi di bawah tangan tidak memiliki daya bukti sempurna, praktik peradilan menunjukkan bahwa hakim tetap mempertimbangkan aspek substansial berupa penguasaan fisik dan pembayaran yang telah dilakukan. Putusan atas sengketa jual beli tanah yang hanya dibuktikan dengan kuitansi tanpa akta otentik menunjukkan bahwa keabsahan transaksi di bawah tangan tidak otomatis batal demi hukum, meskipun pembeli menghadapi kerugian karena tidak dapat melakukan balik nama sertifikat tanpa keterlibatan PPAT (Velisia & Tanawijaya, 2021). Pendekatan yang relatif serupa tampak pada putusan pengadilan negeri yang menyatakan sah transaksi jual beli antarpihak sekalipun tidak sesuai ketentuan formal UUPA, dengan syarat telah memenuhi unsur kontan, terang, dan nyata menurut hukum adat, namun tetap mensyaratkan pembuatan akta otentik apabila hendak dilakukan balik nama sertifikat (Nurhidayah et al., 2023).

Konsistensi peradilan dalam memberikan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik ternyata tidak selalu seragam. Perbandingan dua putusan pengadilan negeri memperlihatkan bahwa dalam satu perkara hakim menolak memberikan perlindungan karena transaksi tidak melibatkan tokoh adat atas tanah pusaka tinggi, sementara pada perkara lain perlindungan diberikan karena pembeli memperoleh tanah melalui sertifikat resmi, sehingga tampak jelas adanya ketidakkonsistenan pendekatan antara pluralisme hukum adat dan pendekatan legalistik formal (Sinambela & Benni, 2026). Ketidakseragaman semacam ini menegaskan urgensi sinkronisasi antara hukum adat dan hukum positif demi terciptanya kepastian hukum yang lebih terprediksi bagi pembeli tanah di masa mendatang, termasuk pada objek tanah dengan riwayat khusus seperti tanah eks-transmigrasi.

Peran dan Tanggung Jawab PPAT dalam Menjamin Kepastian Hukum

PPAT memegang peran sentral dalam memastikan legalitas transaksi properti, melindungi hak pemilik, serta mengamankan kepastian kepemilikan tanah melalui pemeriksaan dokumen, verifikasi identitas, dan pendaftaran akta ke Badan Pertanahan Nasional. Tanggung jawab khusus PPAT mencakup pemeriksaan cermat terhadap status kepemilikan dan beban hukum yang melekat pada objek tanah, sekaligus memberikan konsultasi hukum kepada para pihak agar transaksi berjalan sesuai ketentuan yang berlaku, meskipun dalam praktiknya akta jual beli yang tidak memenuhi syarat materiil tetap dapat dinyatakan batal demi hukum (A. M. Sari & Lisdiyono, 2024). Prinsip kehati-hatian PPAT semakin penting ketika dikaitkan dengan asas *nemo plus juris*, yang melindungi pemegang hak sebenarnya dari peralihan yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang, mengingat pelanggaran terhadap asas tersebut dapat berujung pada pembatalan transaksi melalui putusan pengadilan karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdato (Haryanti et al., 2023).

Persoalan tanggung jawab PPAT menjadi lebih kompleks ketika dikaitkan dengan kelalaian dalam pembuatan akta, khususnya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang dijabat oleh kepala kecamatan di wilayah tertentu. Kelalaian semacam ini dapat mengakibatkan akta jual beli batal demi hukum sekaligus menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi para pihak, sehingga menuntut pertanggungjawaban individual dan pertanggungjawaban hukum baik secara perdata maupun administratif (S. Saputra et al., 2024). Selain persoalan kelalaian teknis, ditemukan pula pelanggaran kode etik oleh PPAT yang berdampak pada cacat formil maupun materiil suatu akta otentik, sehingga PPAT yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawaban profesional apabila kesalahan tersebut terbukti merugikan pihak yang bertransaksi (Bimo et al., 2024).

Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dan Upaya Preventif

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah dapat diwujudkan melalui dua pendekatan, yaitu perlindungan preventif berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdato mengenai jaminan penjual terhadap objek yang dijual, serta perlindungan represif berupa sanksi ganti rugi maupun pidana bagi pihak yang beritikad tidak baik (Mahesa et al., 2023), telah dirujuk pada pembahasan sebelumnya). Meski demikian, kekuatan pembuktian akta otentik tetap menjadi rujukan utama dalam sistem hukum perdata Indonesia, sebagaimana ditegaskan dalam kajian mengenai kedudukan surat pernyataan yang tidak dapat serta-merta membatalkan akta jual beli otentik tanpa

dukungan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Sampurno et al., 2025). Pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan sah secara hukum turut ditegaskan melalui kajian mengenai proses balik nama yang mustahil dilakukan tanpa keterlibatan PPAT, sehingga akta jual beli tetap menjadi instrumen tak tergantikan dalam menjamin kepastian status kepemilikan (Arrahman, Kurniawan, Faradilla, et al., 2023).

Upaya preventif untuk mencegah sengketa pertanahan sejak tahap pratransaksi menjadi kian relevan mengingat disharmoni antara hukum perdata yang menekankan keabsahan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan hukum agraria yang mensyaratkan formalisasi dan pendaftaran sebagai kondisi kepastian hukum. Model preventif yang melibatkan verifikasi hukum sejak awal, formalisasi bertahap terhadap peralihan hak, serta edukasi hukum kepada masyarakat dinilai mampu memperkuat perlindungan hukum tanpa mengabaikan tertib administrasi pertanahan, sekaligus menjadi kritik sistemik terhadap lemahnya sinkronisasi antara keabsahan perdata dan pengakuan administratif dalam sistem hukum pertanahan Indonesia (Sinaga et al., 2026). Kebutuhan akan kepastian hukum preventif juga tampak pada persoalan perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) dalam jual beli tanah oleh warga negara asing, yang meskipun batal demi hukum karena melanggar prinsip nasionalitas dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, tetap menuntut pengaturan preventif berupa larangan tegas guna melindungi kepentingan nasional dari potensi kerugian dan penyalahgunaan hak atas tanah (Irawan et al., 2024).

Pengaturan Umum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya

Secara umum, jual beli tanah di bawah tangan dapat dipahami sebagai perjanjian antara penjual dan pembeli yang dilakukan tanpa melibatkan pejabat berwenang, dengan keabsahan yang hanya mengikat para pihak dan tidak berlaku terhadap pihak ketiga. Peralihan hak baru diakui secara hukum setelah dibuat akta otentik oleh PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 UUPA juncto PP Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021, sehingga akibat hukum dari transaksi tersebut berupa lemahnya kepastian kepemilikan, risiko penjualan ganda, serta kesulitan pembeli dalam mengurus sertifikat apabila muncul pihak lain dengan bukti kepemilikan yang lebih kuat (Momongan et al., 2025). Ketentuan mengenai kedudukan akta di bawah tangan yang hanya melahirkan hubungan keperdataan tanpa mengalihkan hak milik secara yuridis juga ditegaskan sebagai bentuk peringatan bahwa peralihan hak yang mengikat pihak ketiga tetap memerlukan akta PPAT dan pendaftaran resmi, terlepas dari sahnya perjanjian tersebut menurut hukum perdata umum (Arrahman, Kurniawan, & Faradilla, 2023).

Kerawanan transaksi informal ini semakin nyata ketika dikaitkan dengan sengketa yang timbul akibat ketidakhadiran penjual pada proses legalisasi maupun ketiadaan bukti otentik pada saat pembeli hendak melakukan balik nama, sebagaimana tercermin dari putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan pembeli karena penjual tidak hadir dalam persidangan tanpa mengirimkan kuasa yang sah (Velisia & Tanawijaya, 2021). Konteks yang lebih spesifik mengenai perlindungan hukum atas tanah transmigrasi yang dialihkan secara di bawah tangan turut mengungkap ketidakpastian status hukum akibat minimnya keterlibatan aparat pertanahan sejak awal transaksi, sehingga pembeli maupun penjual sama-sama menanggung risiko hukum yang signifikan di kemudian hari.

Kedudukan Yuridis Jual Beli di Bawah Tangan atas Tanah Eks-Transmigrasi

Berdasarkan analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan hasil penelitian terdahulu, dapat disintesis bahwa jual beli tanah di bawah tangan memiliki kekuatan hukum yang bersifat terbatas dan gradual. Pada tataran keperdataan, transaksi tersebut sah sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPdata dan melahirkan hubungan obligatoir yang mengikat para pihak berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata. Namun pada tataran hukum agraria, transaksi tersebut belum sempurna sebagai peralihan hak milik karena belum memenuhi syarat formil berupa akta PPAT dan pendaftaran sebagaimana ditentukan Pasal 19 UUPA serta Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang diperkuat oleh PP Nomor 18 Tahun 2021. Kedudukan ini menempatkan bukti transaksi di bawah tangan sebagai alat bukti permulaan yang dapat diperkuat melalui penguasaan fisik yang berkesinambungan dan itikad baik pembeli, sebagaimana konsisten tampak dalam berbagai putusan pengadilan yang telah dianalisis di atas.

Pada konteks tanah eks-transmigrasi secara khusus, kerentanan tersebut menjadi berlapis karena riwayat administratifnya yang terkait erat dengan kebijakan pemerataan penduduk oleh negara, sehingga pengalihan informal berpotensi menimbulkan ketidakjelasan status hak yang lebih kompleks dibandingkan tanah pada umumnya. Oleh karena itu, penguatan peran PPAT, optimalisasi program percepatan pendaftaran tanah, sinkronisasi antara hukum adat dan hukum positif, serta edukasi hukum yang berkelanjutan kepada masyarakat transmigran menjadi langkah strategis untuk menjembatani kesenjangan antara praktik sosial dan tuntutan kepastian hukum modern, sekaligus meminimalisasi potensi sengketa pertanahan yang berkepanjangan di masa mendatang.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan analisis yang telah dipaparkan, dapat ditarik simpulan bahwa jual beli tanah secara *overhands* memiliki kedudukan hukum yang bersifat parsial dan bertingkat, bergantung pada ranah hukum yang digunakan untuk menilainya. Ditinjau dari sudut pandang hukum perdata, transaksi semacam ini tetap dapat dinyatakan sah apabila telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yakni adanya kesepakatan, kecakapan bertindak, objek yang jelas, serta sebab yang diperbolehkan, sehingga menimbulkan ikatan yang bersifat *obligatoir* di antara penjual dan pembeli sesuai asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPdata. Meskipun demikian, keabsahan tersebut tidak serta-merta menghasilkan perpindahan kepemilikan yang bersifat *in rem* atau mengikat pihak di luar keduanya, sebab hukum pertanahan nasional mensyaratkan adanya akta resmi dari PPAT serta pencatatan pada Kantor Pertanahan sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA dan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang telah disempurnakan melalui PP Nomor 18 Tahun 2021. Akibatnya, bukti-bukti transaksi tanpa akta autentik hanya berkedudukan sebagai petunjuk awal yang baru memiliki kekuatan tambahan apabila disertai penguasaan fisik yang berlangsung terus-menerus disertai itikad baik dari pihak pembeli, sebagaimana tampak konsisten pada berbagai putusan pengadilan yang telah dikaji. Khusus pada objek tanah bekas transmigrasi, persoalan tersebut menjadi lebih rumit karena riwayat kepemilikannya yang melekat pada kebijakan pemerataan penduduk oleh pemerintah, sehingga pengalihan yang dilakukan tanpa prosedur resmi berisiko menimbulkan tumpang tindih penguasaan dan sengketa yang lebih kompleks dibandingkan tanah pada umumnya, sekaligus memperlihatkan adanya jarak

nyata antara kebiasaan sosial masyarakat dengan tuntutan formalitas hukum pertanahan modern.

DAFTAR PUSTAKA

- Afrianti, I., Gufran, & Amin, M. (2026). Kedudukan dan kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan perspektif asas kebebasan berkontrak. *Al-Ihkam: Jurnal Hukum Keluarga*, 18(1), 505–528. <https://doi.org/10.20414/alihkam>
- Aji, P. P., Kirana, R. C., & Nagara, A. S. (2025). Kedudukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam sengketa boedel pailit. *Jurnal USM Law Review*, 8(3), 2878–2900.
- Amiruddin, & Asikin, Z. (2012). *Pengantar metode penelitian hukum*. Rajawali Pers.
- Arrahman, A., Kurniawan, B., & Faradilla, A. (2023). Penegakan hukum dan penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan. *CONSENSUS: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(4), 105–110.
- Arrahman, A., Kurniawan, B., Faradilla, A., Rafli, M. S., & Alakbar, L. (2023). Penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan. *CONSENSUS: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(4), 161–168.
- Arrofani, A. J., & Musyafah, A. A. (2025). Perlindungan hukum terhadap jual beli tanah transmigrasi secara di bawah tangan. *Notarius*, 18(2), 302–318. <https://doi.org/10.14710/nts.v18i2.55806>
- Bimo, M. N. A., Subekti, R., & Raharjo, P. S. (2024). Peran PPAT dalam permasalahan jual beli tanah dalam kasus Putusan PN Nganjuk Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Njk. *Multidiscience: Journal of Multidisciplinary Science*, 1(1), 18–26. <https://doi.org/10.59631/multidiscience.v1i1.178>
- Fahrani, A., Djaja, B., & Sudirman, M. (2023). Kepastian hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah atas penerbitan sertifikat ganda. *UNES Law Review*, 6(1), 3507–3515.
- Hanggarani, Z., Hikmatial, F., & Qindy, A. (2024). Analisis yuridis wanprestasi jual beli tanah di bawah tangan. *Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, 4(1).
- Haryanti, T. W., Simanjuntak, S. Y., & Widayati, N. (2023). Peran PPAT terhadap pelaksanaan asas *nemo plus juris* pada pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli. *Jurnal Education and Development*, 11(3), 1–5. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i3.4799>
- Hidayat, D. M. (2022). Kekuatan pembuktian jual beli tanah di bawah tangan dalam sengketa pertanahan. *Kekuatan Pembuktian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Sengketa Pertanahan*, 11(2), 201–218.
- Irawan, W., Nasser, J., & Marniati, F. S. (2024). Kepastian hukum akta perjanjian terkait pinjam nama (*nominee*) oleh warga negara asing (WNA) dalam jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 3(6), 2629–2637. <https://doi.org/10.55681/sentri.v3i6.2883>
- Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan hukum dalam jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4), 115–124. <https://doi.org/10.23887/jih.v3i4.2777>

- Momongan, A. L., Tampongangoy, G. H., & Sendow, A. V. (2025). Tinjauan yuridis tentang praktik pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan menurut undang-undang (Studi kasus: Putusan Nomor 291/Pdt.G/2021/PN Smn). *Lex Crimen Jurnal Fakultas Hukum Unsrat*, 14(3), 1–12.
- Nasichin, M., & Agustina, P. I. (2021). Peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari program transmigrasi. *Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, 10(2), 71–79. <https://doi.org/10.31293/lg.v5i2.5166>
- Nurhidayah, D., Rahmatiar, Y., & Abas, M. (2023). Analisis yuridis kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah dalam jual beli di bawah tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg). *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 6(1), 746–754.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021. (2021).
- Rahmawati, B., Suparwi, & Aini, F. G. (2025). Analisis keabsahan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan menurut KUHPerdota. *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9), 1–13.
- Rahmawati, M. A., & Wahyuni, S. (2025). Kontroversi layanan PPAT dalam keabsahan proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, 3(1), 1–15.
- Rahmawati, N. (2023). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah beritikad baik dalam transaksi di bawah tangan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(2), 245–262.
- Ratih, N. P. A., & Sujana, I. N. (2021). Kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif kepastian hukum. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(3), 612–630.
- Safuruddin, Maarij, A., & Irawansah, D. (2026). Hukum pembuktian: Kekuatan dan kedudukan hukum atas akta di bawah tangan sebagai bukti dalam sengketa pertanahan di Indonesia. *Jurnal Tana Mana*, 7(2), 1–14.
- Sakinah, H. W., Istijab, I., & Winarno, R. (2022). Kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif hak milik terkait pendaftaran tanah. *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum*, 4(1).
- Sampurno, M. G., Utomo, A. R. D., Munif, M. A. U. A., & Rajib, R. K. (2025). Kekuatan pembuktian surat pernyataan di bawah tangan untuk pembatalan akta jual beli autentik dalam penyelesaian sengketa perdata di Indonesia. *STUDIA Journal of Humanities and Education Studies*, 1(2), 191–200.
- Santoso, U. (2020). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana.
- Saputra, A. F., Yunus, A., & Poernomo, S. L. (2021). Efektivitas perlindungan hukum terhadap pembeli tanah beritikad baik. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 2(2), 859–867.
- Saputra, S., Franciska, W., & Widyanti, A. N. (2024). Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) akibat kelalaian dalam pembuatan akta jual beli tanah atas peralihan hak atas tanah. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 3(3), 1760–1769. <https://doi.org/10.55681/sentri.v3i4.2554>
- Sari, A. M., & Lisdiyono, E. (2024). Perlindungan hukum bagi penghadap terhadap permasalahan akta jual beli tanah oleh PPAT (Studi kasus Putusan Pengadilan

- Negeri Semarang Nomor 676/PID.B/2016/PN.SMG). *Jurnal Akta Notaris*, 3(1), 97–114. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v3i1.1752>
- Sari, A. P., & Pratama, B. H. (2022). Fenomena jual beli tanah di bawah tangan dan dampaknya terhadap kepastian hukum. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 29(1), 88–105.
- Sari, M. Y. A. R., Amalia, M., Ridwan, M., Jumaah, S. H., Septiani, R., Idris, M., Sari, D. C., Ayu, R. K., & Wahid, S. H. (2021). *Metodologi penelitian hukum*.
- Setiawan, A. T., Kistiyah, S., & Laksamana, R. (2021). Problematika keabsahan jual beli tanah di bawah tangan tanah di kawasan transmigrasi. *Tunas Agraria*, 4(1), 22–39. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.133>
- Sinaga, B. G., Handayani, P., & Hadiyanto, A. (2026). Peran preventif notaris dan PPAT dalam pencegahan sengketa jual beli tanah. *Jurnal USM Law Review*, 9(2), 934–955. <https://doi.org/10.26623/julr.v9i1.13931>
- Sinambela, R. F., & Benni, B. (2026). Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah. *Ekasakti Legal Science Journal*, 3(1), 73–88.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2021). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Rajawali Pers.
- Soputan, M., Wongkar, V. A., & Sumakul, T. F. (2024). Kekuatan hukum kedudukan kepala desa menerbitkan surat keterangan tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah. *Jurnal Nuansa Akademik*, 9(2), 291–304.
- Sutedi, A. (2023). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Suyadi, Y. (2024). *Menuntaskan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)*. Sinar Grafika.
- Thesia, E. H., Samosir, H., Pondayar, Y., Tanati, D., Palenewen, J. Y., Solossa, M., Rongalaha, J., & Manengkey, V. T. (2023). Sosialisasi hukum tentang peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran hak milik atas tanah di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*, 1(7), 1306–1312. <https://doi.org/10.59837/jpmba.v1i7.352>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. (1945).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (1960).
- Velisia, M., & Tanawijaya, H. (2021). Keabsahan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan menurut hukum pertanahan (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 376/Pdt.G/2017/PN.TNG). *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2), 1582–1605.
- Yamin, M. (2021). Pembuktian jual beli tanah di bawah tangan dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Rechtsvinding*, 10(2), 145–160.
- Yuliantii, Junus, N., & Elfikri, N. F. (2025). Perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli tanah *Letter C* di bawah tangan. *El-Izdiwaj: Indonesian Journal of Civil and Islamic Family Law*, 6(2), 127–146.