

Analisis Hukum Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus Desa Sungai Buluh Kecamatan Singkep Barat)

Redha Rizky

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Maritim Raja Ali Haji
Tanjungpinang

ARTICLE INFO

Article history:

Article history:
Received 20 June 2026
Revised 20 June 2026
Accepted 25 June 2026
Available online 03 July 2026

Keywords

Land Sale and Purchase, Legal
Certainty, Land Registration.

Kata Kunci:

Jual Beli Tanah, Kepastian Hukum,
Pendaftaran Tanah.



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)
license.
Copyright © 2025 by Author. Published by Yayasan
Daarul Huda

ABSTRAK

Penelitian ini membedah fenomena sosiologi hukum mengenai transaksi pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara non-formal atau di bawah tangan oleh penduduk di wilayah Desa Sungai Buluh, Singkep Barat. Premis dasar penelitian ini berpijak pada fakta empiris di mana masyarakat lokal cenderung mengabaikan keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kecenderungan ini dipicu oleh persepsi kolektif bahwa sistem formal bersifat birokratis dan rumit, sehingga metode konvensional yang mengandalkan kepercayaan timbal balik, adat istiadat, serta efisiensi waktu menjadi pilihan utama. Secara normatif, praktik ini menciptakan dikotomi hukum. Di satu sisi, Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan adanya akta otentik dari PPAT sebagai syarat mutlak legalitas administrasi di kantor pertanahan demi meraih jaminan kepastian hukum. Di sisi lain, penelitian ini bertujuan mengupas akar penyebab masyarakat tetap bertahan pada pola lama serta memetakan risiko hukum yang membayangi hak kepemilikan mereka. Dengan mengadopsi metodologi hukum normatif-empiris, penelitian ini mensinkronisasikan antara teks regulasi agraria dengan realitas sosial

yang diperoleh melalui studi lapangan dan teknik wawancara mendalam. Temuan penelitian transaksi di bawah tangan sah secara materiil menurut Pasal 1320 KUHPerdata, namun memiliki kedudukan formil yang lemah berdasarkan Pasal 1874-1880 KUHPerdata jika terjadi sengketa administratif. Namun, dari perspektif hukum formil, bukti kepemilikan tersebut lemah karena tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna (otentik). Akibatnya, pembeli tidak memiliki perlindungan hukum yang absolut apabila terjadi gugatan dari pihak ketiga atau sengketa waris di kemudian hari. Sebagai konklusi, ketergantungan pada jual beli non-formal ini menempatkan masyarakat pada posisi rentan terhadap ketidakpastian hukum.

ABSTRACT

This study examines the socio-legal phenomenon of land transfer transactions conducted informally or underhand by residents of Sungai Buluh Village, West Singkep. The basic premise of this study is based on empirical facts where local communities tend to ignore the involvement of Land Deed Officials (PPAT). This tendency is triggered by the collective perception that the formal system is bureaucratic and complicated, so conventional methods that rely on mutual trust, customs, and time efficiency are the main choice. Normatively, this practice creates a legal dichotomy. On the one hand, Article 37 of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration requires an authentic deed from a PPAT as an absolute requirement for administrative legality at the land office to ensure legal certainty. On the other hand, this study aims to explore the root causes of people's persistence in old patterns and to map the legal risks that threaten their ownership rights. By adopting a normative-empirical legal methodology, this study synchronizes the agrarian regulatory text with social realities obtained through field studies and in-depth interviews. The research underhand transactions are materially valid according to Article 1320 of the Civil Code, but have a weak formal standing based on Articles 1874-1880 of the Civil Code if an administrative dispute occurs. However, from a formal legal perspective, the proof of ownership is weak because it does not have perfect (authentic) evidentiary power. As a result, buyers do not have absolute legal protection in the event of a lawsuit from a third party or inheritance dispute in the future. In conclusion, dependence on these informal sales and purchases places the community in a vulnerable position to legal uncertainty.

PENDAHULUAN

Tanah ialah barang berharga yang mewakili kekayaan bagi masyarakat perkotaan dan pedesaan Indonesia. Di Indonesia, kepemilikan tanah memiliki makna sosial, budaya, dan bahkan politik, selain makna ekonomi. Dalam masyarakat, tanah sering kali menjadi simbol status dan kedudukan, sehingga pengelolaannya sangat mempengaruhi kesejahteraan individu dan masyarakat. Oleh karena itu, pengaturan mengenai tanah sangat penting, dan pemerintah telah mengeluarkan berbagai regulasi seperti UU Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 tentang kepemilikan, pengalihan, serta penggunaan tanah.

Kebutuhan akan tanah selalu menjadi bagian penting dari kehidupan manusia.¹ Bukan hanya sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan, tetapi bahkan setelah meninggal, manusia tetap membutuhkan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir. Pada kehidupan manusia, tanah memiliki dua fungsi: sebagai sumber daya sosial yang mempersatukan manusia dalam berbagai aspek kehidupan berbangsa serta bernegara, dan sebagai sumber daya modal yang esensial bagi pertumbuhan ekonomi. Untuk menjamin keberlanjutan lahan bagi generasi mendatang dan memajukan kesejahteraan rakyat Indonesia, lahan harus dikelola dan dimanfaatkan secara adil dan setara sebagai sumber daya alam yang berharga.

Sebagai aset investasi, tanah juga memainkan peranan kunci dalam perekonomian. Kenaikan harga tanah yang terus menerus, terutama di kawasan-kawasan strategis, menjadikan tanah sebagai bentuk investasi yang sangat menjanjikan. Namun, masalah pertanahan di Indonesia masih menjadi salah satu tantangan besar, mulai dari sengketa kepemilikan tanah, pengalihan hak tanah yang tidak resmi, hingga permasalahan sertifikasi tanah. Salah satu kebijakan dan undang-undang yang dibuat pemerintah untuk menangani masalah ini adalah UUPA No. 5 Tahun 1960, memberikan kejelasan hukum serta menjamin hak masyarakat atas tanah.

Meskipun regulasi yang tepat, transparan, dan cepat telah diterapkan, permasalahan agraria tetap perlu ditangani. Oleh sebab itu, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berbunyi: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Saat menyusun berbagai peraturan tersebut, pemerintah Indonesia merancang suatu aturan hukum dalam bidang pertanahan/agraria. Pasal 33 ayat (3) ketentuannya bersifat wajib, yakni perintah kepada negara atau kepada rakyat yang menurutnya tanah, air dan kekayaan beserta isinya ditempatkan di bawah kekuasaan negara untuk dipergunakan mencapai kemakmuran Warga negara Indonesia. Dengan demikian, upaya mewujudkan kemakmuran untuk rakyat Indonesia yang sebesar-besarnya akan tercapai dan terlaksana.²

Ketentuan yang berkaitan dengan kebutuhan tanah juga dapat digunakan dalam pasal ini. Hukum adat merupakan landasan fundamental hukum pertanahan Indonesia.³ Peraturan ini tertuang di "Pasal 5 UUPA" berbunyi:

"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat. Hukum adat ini berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, serta tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang ada".

Lahan dan kehidupan manusia saling terkait. Setiap orang membutuhkan lahan sebagai tempat peristirahatan terakhir mereka setelah kematian, serta sepanjang hidup mereka. Modal dan harta sosial adalah dua pemanfaatan lahan yang penting bagi kehidupan manusia. Lahan

¹ Muhammad Amin, Herwastoeti, and Muhammad Isrok, 'Analisis Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Cangkring Kecamatan Amuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara)', *Indonesia Law Reform Journal*, Vol.1.,No.2 (2021), 273-87.

² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 1st edn (Jakarta: Kencana, 2012).

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020).

merupakan sumber daya sosial. Tanah merupakan simbol persatuan, kesatuan, dan persatuan bangsa serta negara dalam masyarakat Indonesia. Untuk memajukan serta mensejahterakan rakyat Indonesia secara adil serta makmur dengan tetap menjaga kelestariannya, tanah harus dimanfaatkan semaksimal mungkin. Sumber daya modal merupakan hal utama dalam pembangunan.

Lahan memiliki beragam fungsi dan saat ini dianggap sebagai investasi terbaik karena dapat mendorong pertumbuhan ekonomi. Lahan belum menyelesaikan permasalahan pertanahan di Indonesia, meskipun potensinya sangat besar. Pemerintah telah mengesahkan undang-undang untuk mengatasi permasalahan ini. Untuk mengatur dan melindungi kepentingan masyarakat, "Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960" ditetapkan.⁴

Praktik jual beli tanah di bawah tangan merupakan fenomena yang masih lazim ditemui dalam masyarakat pedesaan, termasuk di Desa Sungai Buluh, Kecamatan Singkep Barat, Kabupaten Lingga. Transaksi ini umumnya dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang sah menurut ketentuan perundang-undangan di bidang pertanahan. Ketimpangan antara prosedur hukum yang seharusnya dengan realitas di lapangan ini mencerminkan keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap pentingnya administrasi pertanahan serta dipengaruhi oleh ikatan sosial yang erat, di mana kepercayaan antarpribadi sering kali dianggap lebih utama daripada prosedur birokrasi yang dianggap rumit.

Dalam studi kasus di Desa Sungai Buluh, praktik ini tergambar jelas dari transaksi antara pihak penjual, yakni keluarga mendiang suami Maryani, dengan pihak pembeli, Sudirman. Faktor ekonomi mendesak yang dialami pihak penjual sering menjadi pemicu utama mengapa transaksi dilakukan secara cepat dan sederhana. Di sisi lain, pembeli cenderung memilih jalur "di bawah tangan" karena kemudahan praktis yang ditawarkan; cukup dengan menggunakan kwitansi sebagai bukti pembayaran dan kesepakatan lisan antara kedua belah pihak, transaksi dianggap telah sah dan selesai. Pola pikir yang mengedepankan aspek fungsional dan kecepatan ini mengabaikan prinsip kepastian hukum yang seharusnya menjadi fondasi dalam peralihan hak atas tanah.

Implikasi dari transaksi informal ini baru dirasakan ketika muncul kendala administrasi di kemudian hari, sebagaimana yang dialami oleh Muliana, anak dari Sudirman, yang kini memegang sertifikat tanah tersebut. Upaya untuk melakukan balik nama hak atas tanah terhambat oleh realitas bahwa tanah tersebut masih terikat secara hukum pada pemilik lama. Kendala administratif yang kompleks, ditambah dengan kondisi ahli waris yang tidak berada di tempat, membuat proses legalisasi menjadi sulit dilakukan. Situasi ini mempertegas risiko besar bagi pembeli, di mana sertifikat tanah yang dipegang tidak serta-merta memberikan hak kepemilikan yang sah di mata hukum jika tidak dibarengi dengan proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat.

Secara yuridis, praktik ini menunjukkan adanya jurang antara norma hukum yang mewajibkan akta PPAT sebagai dasar pendaftaran tanah dengan kebiasaan masyarakat yang masih terjebak pada pola transaksi tradisional. Pengabaian terhadap prosedur hukum yang seharusnya, yakni melalui mekanisme pendaftaran peralihan hak, tidak hanya berpotensi menimbulkan sengketa di masa depan, tetapi juga menyebabkan lemahnya kedudukan hukum pembeli atas aset yang telah dibelinya. Oleh karena itu, analisis terhadap kasus di Desa Sungai Buluh ini menjadi krusial untuk membedah bagaimana faktor sosial, ekonomi, dan minimnya

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021).

literasi hukum berinteraksi dalam membentuk perilaku masyarakat yang pada akhirnya menempatkan mereka dalam posisi rentan secara administratif dan hukum.

Guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, Negara Republik Indonesia memberikan wewenang kepada warga negaranya untuk mengelola tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang mencakup poin-poin berikut:

1. Berlandaskan hak menguasai negara sebagaimana diatur pada Pasal 2, negara menetapkan adanya berbagai jenis hak atas permukaan bumi (tanah) yang dapat diberikan kepada individu maupun kelompok, baik secara mandiri maupun bersama-sama dengan pihak lain.
2. Hak-hak tersebut memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mengelola tanah, termasuk pemanfaatan unsur air dan ruang udara yang berada di atasnya, sepanjang hal tersebut berkaitan langsung dengan penggunaan tanah dan tetap tunduk pada koridor hukum yang berlaku.
3. Ketentuan dalam pasal ini juga memperluas cakupan hak, yang tidak hanya terbatas pada aspek agraria (tanah), melainkan juga meliputi ruang dan air.

Ketentuan ini mengindikasikan bahwa hak atas tanah bersifat dapat dipindahtangankan kepada pihak lain, yang mengakibatkan terjadinya pergantian subjek hukum dari pemegang hak lama ke pemegang hak baru. Dalam hukum agraria, dikenal dua mekanisme perpindahan hak, yaitu "beralih" dan "dialihkan". Istilah beralih merujuk pada perpindahan hak yang terjadi secara otomatis demi hukum, misalnya melalui pewarisan. Sementara itu, dialihkan merupakan bentuk pemindahan hak yang didasari oleh perbuatan hukum yang disengaja oleh pemiliknya, seperti aktivitas jual beli.

Pentingnya pengaturan ini adalah untuk memberikan kepastian serta kemudahan hukum bagi masyarakat, mengingat tanah merupakan aset dengan nilai ekonomis yang sangat tinggi. Dalam konteks pewarisan, fenomena ini sering disebut sebagai *transfer of rights*. Secara yuridis, hak atas tanah dapat berpindah tangan secara sah melalui beberapa prosedur berikut:

1. Transaksi jual-beli.
2. Praktik tukar-menukar (*ruislag*).
3. Pemberian hibah.
4. Penyerahan berdasarkan ketentuan hukum adat.
5. Penyertaan modal dalam badan usaha (*inbreng*).
6. Pemberian melalui wasiat (*legaat*).

Menurut Pasal 1457, 1458, serta 1459 KUHPerdara, jual beli tanah ialah perjanjian di mana satu pihak menyerahkan tanah kepada pihak lain dengan imbalan sejumlah uang. Penjualan dianggap sudah terjadi setelah para pihak mencapai kesepakatan, terlepas dari apakah tanah telah diserahkan atau uang telah dibayarkan. Namun, kepemilikan tanah tidak beralih kepada pembeli meskipun transaksi dianggap telah terjadi. Proses hukum lain yang harus diselesaikan untuk mengalihkan kepemilikan dari penjual ke pembeli adalah pengalihan kepemilikan secara hukum. Tujuan pengalihan ini (perubahan nama) adalah untuk mengesahkan hak pembeli sebagai pemilik baru. Dengan demikian, "Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1997" mengatur bagaimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengalihkan kepemilikan tanah.

Menurut PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat 1 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Hukum perdata membagi pengalihan atau penugasan hak menjadi dua kategori:

1. Perikatan sebagai dasar pemindahan hak, misalnya perjanjian jual beli atau perikatan tukar menukar, yang menjadi dasar hukum bagi beralihnya hak atas suatu benda.
2. Hak yang sebenarnya dialihkan atau dipindahkan, beserta proses balik nama atau peralihan hak atas benda tidak bergerak seperti tanah, rumah, dan sejenisnya yang perlu dilakukan secara tertib dan formal.⁵

Ketika memperoleh Tanah, masyarakat biasanya memperolehnya melalui pengalihan hak dalam bentuk jual beli, jual beli sehari-hari sebagai seseorang dengan rela memberikan sejumlah uang untuk membayar barang yang, dan berdasarkan Pasal 1457 hukum perdata (BW) menyatakan pembelian dan penjualan tanah adalah kontrak di mana pembeli harus membayar jumlah yang disepakati dan pemilik tanah setuju untuk mengalihkan tanah kepada pembeli.

Menerima sertifikat yang dikeluarkan pemerintah dan dokumentasi lain yang dapat menawarkan jaminan hukum yang kuat atas kepemilikan tanah, pendaftaran tanah sangatlah penting. Dukungan dalam bentuk jaminan hukum atas tanah semakin meningkat karena kebutuhan akan tanah untuk kegiatan ekonomi dan pembangunan yang pesat. Membeli dan menjual tanah, yang dipengaruhi oleh meningkatnya permintaan tanah, ialah salah satu metode pemindahan hak atas tanah.⁶

PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya tanah yang kepemilikannya berdasarkan hak atas tanah yang dapat digunakan untuk jual beli yang dapat dipertahankan secara hukum. Dengan demikian, hanya tanah yang mempunyai hak atas tanah yang dapat digunakan untuk jual beli yang dapat dipertahankan secara hukum.⁷

Jika PPAT tidak membuat akta sesuai peraturan yang berlaku, pengalihan hak atas tanah dianggap tidak sah. Akta yang ditandatangani PPAT harus didaftarkan di kantor pertanahan untuk mendapatkan bukti kepemilikan yang sah. Meskipun "Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997" dengan jelas mengamanatkan pelaksanaan pengalihan hak, terutama di hadapan pejabat yang berwenang untuk memperoleh akta otentik yang tingkat pembuktiannya dianggap sempurna, tidak dapat dipungkiri bahwa transaksi jual beli tanah yang tidak jujur sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari.

Terlepas dari apakah mereka memiliki surat-surat kepemilikan atau tidak, hampir semua orang di Desa Sungai Buluh, Kecamatan Singkep Barat, terlibat dalam transaksi tanah dibawah tangan. Tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan disebut sebagai tanah tanpa sertifikat. Warga setempat terus terlibat dalam transaksi tanah dibawah tangan.

Membeli dan menjual tanah dibawah tangan membuat berisiko menghadapi beberapa masalah hukum di masa mendatang. Tanah yang diperjualbelikan secara tidak resmi sering kali tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, yang dapat memunculkan sengketa kepemilikan di masa depan. Selain itu, tidak adanya akta resmi juga menyebabkan pemilik baru tidak memiliki legalitas yang sah atas tanah yang dibelinya.

Proses pembelian tanah warga desa sungai buluh dari pembeli cukup dengan menyepakati harga dan luas tanah, kemudian pembeli dapat menempati dan mengelola tanah tersebut setelah membayar uang, dan ada tanda-tanda penyerahan tanah.

Dalam konsep hukum perdata, peralihan hak atas suatu objek dapat dipahami melalui dua elemen utama: pertama, adanya perikatan atau perjanjian yang menjadi dasar hukum bagi

⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2019).

⁶ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2022).

⁷ Safriani and Nouvan Moulia, 'Analisis Faktor-Faktor Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan Di Desa Babul Makmur', *COMSERVA Indonesian Jurnal of Community Services and Development*, 1.11 (2022), 1013-22.

beralihnya hak, dan kedua, hak itu sendiri yang secara nyata dialihkan kepada pihak lain. Unsur pertama, yakni perikatan pemindahan hak, terwujud dalam bentuk perjanjian seperti perikatan jual beli atau perjanjian tukar menukar, yang menyatakan kesepakatan para pihak untuk melimpahkan hak atas suatu benda. Dalam kaitan ini, perikatan tersebut berfungsi sebagai dasar hukum yang memungkinkan terjadinya peralihan, meskipun secara formal kepemilikan belum tampak berubah dalam catatan administrasi. Dengan kata lain, perikatan yang sah menjadi titik awal dari proses perpindahan hak, meskipun proses pendaftaran atau perubahan nama baru dilakukan pada tahap berikutnya.

Hak atas tanah biasanya menggunakan surat-surat pendukung hak milik yang dilampirkan, baik berupa hak milik, surat ganti rugi maupun akta-akta tertentu, dimana alasan pemindahan hak tersebut tentu saja tidak dijelaskan kepada pejabat, sertifikat hak atas tanah tersebut tetap menggunakan penyebutan hak pemilik sebelumnya karena tidak terdaftar dan jual beli tanah dengan surat keterangan dari pengurus desa, mengakibatkan banyak desa yang memiliki tanah yang belum sepenuhnya beralih demi hukum dan masih sedikitnya masyarakat di desa Sungai Buluh kecamatan Singkep Barat yang secara hukum memiliki pengalihan hak secara penuh.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas yakni:

1. Apa faktor menjadi penyebab masyarakat Desa Sungai Buluh Kecamatan Singkep Barat melakukan jual beli di bawah tangan?
2. Apa dampak hukum dari praktik jual beli tanah di bawah tangan terhadap kepastian hukum dan hak kepemilikan tanah di Desa Sungai Buluh?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan untuk mengkaji norma hukum dan peraturan yang mengatur praktik jual beli tanah di bawah tangan. Pendekatan tersebut ditujukan untuk menganalisis ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), serta peraturan perundang-undangan lain yang relevan dengan transaksi jual beli tanah. Melalui pendekatan ini, penelitian berupaya memahami sejauh mana praktik jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Sungai Buluh selaras dengan ketentuan hukum yang berlaku, sekaligus mengidentifikasi potensi permasalahan dan risiko hukum yang dapat timbul dari pelaksanaan transaksi tersebut.

Penelitian ini juga mengadopsi metode hukum normatif-empiris. Aspek normatif diterapkan untuk menelaah peraturan hukum positif yang mengatur jual beli tanah, khususnya terkait keabsahan dan akibat hukum dari transaksi di bawah tangan. Di sisi lain, pendekatan empiris digunakan untuk menangkap realitas sosial di masyarakat Desa Sungai Buluh, khususnya mengenai kebiasaan masyarakat yang melaksanakan jual beli tanah tanpa melalui prosedur formal yang sesuai ketentuan perundang-undangan. Pendekatan normatif-empiris dipilih karena objek penelitian berkaitan erat dengan penerapan teori hukum dalam masyarakat serta dimensi normatif dari aturan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan, kemudian membandingkannya dengan data lapangan yang diperoleh melalui wawancara dan observasi terhadap para pihak yang terlibat dalam jual beli tanah di bawah tangan. Dari proses perbandingan antara norma hukum dan realitas sosial tersebut, ditarik kesimpulan mengenai kesesuaian praktik yang berlaku dengan ketentuan hukum

yang berlaku, serta dikembangkan rekomendasi untuk memperkuat perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyebab Masyarakat Desa Sungai Buluh Kecamatan Singkep Barat Melakukan Jual Beli Di Bawah Tangan

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang lazim dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, mengingat tanah memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang sangat tinggi bagi masyarakat. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, setiap peralihan hak atas tanah harus memenuhi aspek hukum baik secara materiil maupun formil agar dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Secara materiil, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perikatan, sedangkan secara formil transaksi harus dilakukan dengan mengikuti prosedur administrasi yang berlaku.

Namun dalam kenyataan di lapangan, terutama di beberapa daerah pedesaan termasuk Desa Sungai Buluh, Kecamatan Singkep Barat, masih banyak ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Praktik ini berarti jual beli dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanpa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Padahal AJB merupakan salah satu syarat penting dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, sehingga keberadaan praktik tersebut berpotensi menimbulkan masalah hukum di masa depan apabila terjadi sengketa atau perubahan status kepemilikan.

Gambar 1. Bukti Sertifikat Tanah



Sumber : Bukti Sertifikat Tanah kemasyarakat Desa Sungai Buluh

Berdasarkan hasil penelitian lapangan serta wawancara dengan Kepala Desa Sungai Buluh, terdapat dua faktor utama yang menyebabkan masyarakat masih melakukan praktik jual beli tanah di bawah tangan. Faktor pertama adalah kebiasaan atau budaya masyarakat yang telah berlangsung sejak lama, sedangkan faktor kedua adalah keinginan masyarakat untuk melakukan proses transaksi yang lebih mudah, cepat, dan tidak rumit. Kedua faktor ini menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan bukan hanya dipengaruhi oleh aspek hukum semata, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor sosial, budaya, dan tingkat kesadaran hukum masyarakat.⁸

Faktor pertama yaitu kebiasaan atau budaya masyarakat. Dalam kehidupan masyarakat pedesaan, hubungan sosial antara warga biasanya masih sangat erat dan dilandasi oleh rasa saling percaya. Kepercayaan ini menjadi dasar utama dalam berbagai bentuk hubungan sosial, termasuk dalam transaksi jual beli tanah. Di Desa Sungai Buluh, praktik jual beli tanah secara sederhana

⁸ Budi Santoso dan Farah Nabila, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Kepemilikan Tanah di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum* 9, No. 1 (2023): 55-67.

sudah dilakukan sejak lama dan dianggap sebagai sesuatu yang wajar oleh masyarakat setempat. Biasanya transaksi tersebut hanya dilakukan dengan membuat surat pernyataan atau surat jual beli sederhana yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli serta disaksikan oleh perangkat desa atau tokoh masyarakat. Bahkan dalam beberapa kasus, masyarakat hanya menggunakan fotokopi identitas serta materai Rp10.000 sebagai bukti kesepakatan antara kedua belah pihak. Menurut keterangan Kepala Desa, dengan cara tersebut tanah dianggap sudah berpindah kepemilikan karena telah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli.⁹

Dari perspektif teori kontrak, transaksi jual beli tanah secara tidak resmi (bawah tangan) di Desa Sungai Buluh tetap bisa diakui sah secara yuridis jika telah memenuhi empat kumandementer sah perjanjian seperti tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal ini secara eksplisit menyebutkan bahwa keabsahan suatu perjanjian bergantung pada: (1) persetujuan sukarela antarpihak, (2) kecakapan hukum para pihak, (3) kejelasan objek perjanjian, dan (4) sebab yang tidak melanggar hukum atau moralitas.

Pada kasus jual beli tanah bawah tangan tersebut, elemen persetujuan biasanya sudah terwujud karena penjual dan pembeli bertransaksi atas dasar kehendak bebas tanpa tekanan eksternal, seperti paksaan fisik atau penipuan. Para pelaku transaksi umumnya adalah individu dewasa yang secara hukum dianggap kompeten untuk melakukan perbuatan perdata, sehingga tidak ada isu ketidakcakapan. Objeknya, yakni sebidang tanah spesifik, pun memiliki identitas yang pasti—misalnya ditandai dengan batas-batas alam atau kesepakatan lisan—dan tidak termasuk barang haram seperti narkoba. Akhirnya, motif perjanjian bersifat halal, semata-mata untuk kepemilikan sah tanpa unsur perjudian atau penipuan. Meski demikian, keabsahan ini bersifat relatif karena kurangnya akta PPAT bisa menyulitkan pendaftaran resmi di Kantor Pertanahan, berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.¹⁰

Sudut pandang hukum perdata, perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan sebenarnya sah secara materiil karena telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Namun demikian, keabsahan tersebut hanya berlaku dalam hubungan perdata antara para pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian tersebut tidak serta-merta memberikan kekuatan hukum yang sempurna dalam sistem administrasi pertanahan karena tidak memenuhi syarat formal yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Faktor kedua yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah di bawah tangan adalah keinginan untuk menghindari prosedur yang dianggap rumit serta biaya yang relatif lebih besar apabila melakukan transaksi secara resmi. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa Sungai Buluh, masyarakat cenderung memilih cara yang lebih praktis dan cepat. Dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan, proses transaksi dapat diselesaikan dalam waktu yang singkat karena hanya memerlukan fotokopi dokumen identitas serta materai sebagai bukti kesepakatan. Proses ini dianggap jauh lebih sederhana dibandingkan dengan prosedur resmi yang harus melalui PPAT serta melibatkan proses administrasi di Kantor Pertanahan.¹¹

Meskipun demikian, dari sudut pandang regulasi agraria nasional, mekanisme formal seperti pembuatan akta PPAT justru dirancang untuk menjamin kepastian serta perlindungan yuridis bagi hak atas tanah. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan pemindahan hak tanah melalui jual beli hanya boleh dicatatkan jika disertai bukti berupa akta autentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Dokumen akta inilah yang kemudian

⁹ Fajar Nugroho, "Pendaftaran Tanah sebagai Upaya Mewujudkan Kepastian Hukum," *Jurnal Legislasi Indonesia* 19, No. 2 (2022): 150–162.

¹⁰ Andi Saputra dan Dewi Kartika, "Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Al-Adl* 16, No. 2 (2024): 130–142.

¹¹ Riko Pratama, "Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan," *Jurnal Samudra Keadilan* 17, No. 1 (2022): 44–56.

menjadi fondasi utama bagi Kantor Pertanahan dalam mengupdate data kepemilikan di buku tanah serta mengeluarkan sertifikat baru atas nama pemilik pengganti.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan tidak dapat diajukan untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan karena tidak memenuhi persyaratan formil yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Kondisi ini muncul karena pada transaksi tersebut umumnya tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti otentik terjadinya peralihan hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu dokumen wajib dalam proses pendaftaran peralihan hak, sehingga keberadaan akta tersebut menjadi standar teknis yang tidak dapat ditinggalkan dalam administrasi pertanahan. Dengan kata lain, meskipun secara hukum perdata perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat perikatan, namun secara administratif dokumen tersebut tidak memiliki kekuatan sebagai dasar pencatatan kepemilikan tanah di BPN, sehingga Kantor Pertanahan tidak dapat memproses pendaftaran atas nama pembeli.

Akibat tidak dapat didaftarkan, status kepemilikan tanah yang lahir dari transaksi jual beli di bawah tangan menjadi tidak memiliki jaminan kepastian hukum yang kuat. Dalam perspektif teori kepastian hukum, negara diharapkan mampu memberikan perlindungan dan pengakuan yang jelas terhadap hak-hak individu, termasuk hak atas tanah, agar tidak tumpang tindih, bermasalah, atau menjadi sumber sengketa. Kepastian hukum dalam bidang pertanahan sangatlah penting, mengingat tanah merupakan salah satu aset bernilai tinggi yang sering kali menjadi sumber konflik apabila status kepemilikannya tidak tertuang secara resmi dalam sistem administrasi negara. Ketika suatu tanah tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan, kepemilikan yang ada tidak tercatat secara resmi dalam buku tanah maupun sistem pendaftaran tanah nasional, sehingga pembeli hanya memiliki klaim berdasarkan perjanjian di bawah tangan yang berpotensi lemah dalam proses pembuktian di depan hukum. Hal ini membuka ruang bagi munculnya risiko seperti tumpang tindih sertifikat, klaim dari pihak ketiga, bahkan kemungkinan penjual menjual kembali tanah yang sama kepada pihak lain tanpa diketahui pembeli yang sebelumnya¹².

Kondisi ini dapat menimbulkan berbagai risiko hukum di kemudian hari. Salah satu risiko yang paling sering terjadi adalah sengketa antara pembeli dengan ahli waris penjual. Apabila penjual tanah meninggal dunia, ahli warisnya dapat saja tidak mengakui adanya transaksi jual beli yang dilakukan di bawah tangan karena tidak terdapat bukti hukum yang kuat berupa Akta Jual Beli dari PPAT. Selain itu, terdapat juga kemungkinan bahwa penjual dapat menjual kembali tanah yang sama kepada pihak lain karena secara administratif tanah tersebut masih tercatat atas nama penjual di Kantor Pertanahan. Situasi seperti ini dapat menyebabkan terjadinya konflik kepemilikan tanah yang pada akhirnya harus diselesaikan melalui proses hukum di pengadilan.

Selain risiko sengketa, jual beli tanah di bawah tangan juga dapat menyulitkan pembeli apabila ingin melakukan berbagai tindakan hukum terhadap tanah tersebut, seperti mengajukan kredit dengan jaminan sertifikat tanah, melakukan pemecahan sertifikat, atau melakukan peralihan hak kepada pihak lain. Tanpa adanya sertifikat atas nama pembeli yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, hak kepemilikan tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna di hadapan hukum.

Meskipun praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sungai Buluh dianggap sebagai kebiasaan yang wajar oleh masyarakat, praktik tersebut sebenarnya memiliki berbagai

¹² Kadir, N., Junus, N., & Sarson, M. T. Z. (2026). Legitimasi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan: Pergulatan antara Praktik Sosial dan Legalitas dalam Perspektif UUPA No. 5 Tahun 1960. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 4(1), 10–25.

kelemahan dari sudut pandang hukum. Kebiasaan masyarakat yang mengutamakan kepercayaan serta kemudahan proses transaksi sering kali mengabaikan aspek kepastian hukum yang seharusnya menjadi dasar dalam setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya melakukan transaksi jual beli tanah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan¹³.

Peran pemerintah desa, aparat pertanahan, serta lembaga terkait sangat penting dalam memberikan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT serta pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Dengan adanya pemahaman yang lebih baik mengenai pentingnya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah, diharapkan masyarakat Desa Sungai Buluh dapat beralih dari praktik jual beli tanah di bawah tangan menuju praktik transaksi yang lebih tertib secara hukum dan administrasi pertanahan. Hal ini pada akhirnya akan memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi masyarakat serta mengurangi potensi sengketa pertanahan di masa yang akan datang.

Selain faktor budaya dan keinginan untuk menghindari proses yang dianggap rumit, praktik jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Sungai Buluh Kecamatan Singkep Barat juga dapat dipahami melalui perspektif kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran hukum merupakan tingkat pemahaman masyarakat terhadap norma hukum yang berlaku serta kemauan untuk menaati aturan tersebut dalam kehidupan sehari-hari. Dalam banyak kasus di wilayah pedesaan, masyarakat sering kali lebih mengutamakan praktik-praktik sosial yang telah menjadi kebiasaan turun-temurun dibandingkan dengan mengikuti prosedur hukum formal yang ditetapkan oleh negara. Hal ini juga terlihat pada praktik jual beli tanah di Desa Sungai Buluh, di mana masyarakat lebih percaya pada kesepakatan secara langsung antara penjual dan pembeli dibandingkan dengan proses formal melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hubungan kekeluargaan yang kuat serta tingkat kepercayaan yang tinggi antar warga membuat masyarakat merasa bahwa perjanjian sederhana yang dibuat secara tertulis maupun lisan sudah cukup untuk menjamin keabsahan transaksi tersebut.¹⁴

Dalam teori perjanjian, rasa saling percaya di antara pihak-pihak yang berkontrak memang menjadi salah satu landasan penting bagi terbentuknya suatu ikatan hukum. Perjanjian, secara konseptual, muncul ketika dua pihak atau lebih menyatakan persetujuan dan mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang telah disepakati bersama. Prinsip yang melandasi pola ini dikenal sebagai asas konsensualisme, yang berarti bahwa suatu perjanjian dianggap telah lahir dan mengikat sejak terjadinya kesepakatan antara para pihak, tanpa perlu disertai formalitas tertentu selama syarat-syarat sah perjanjian terpenuhi. Dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Sungai Buluh, masyarakat sering kali merasa transaksi tersebut sudah sah karena didasarkan pada kesepakatan yang jelas dan tanpa paksaan antara penjual dan pembeli, sehingga kepercayaan dan kehendak bebas diyakini sebagai cukup untuk menciptakan kepastian di antara mereka.

Namun demikian, dalam ranah hukum pertanahan, ketentuan yang berlaku bersifat lebih ketat, karena tidak hanya mensyaratkan keabsahan secara materiil, tetapi juga menuntut pemenuhan aspek formil yang diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki posisi sentral sebagai akta yang berstatus autentik, yang menjadi bukti

¹³ Safriani & Moulia, N. (2022). Analisis Faktor-Faktor Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan di Desa Babul Makmur. COMSERVA: Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat, 1(11).

¹⁴ Hilda Rahman dan Siti Nurhaliza, "Implementasi Hukum Agraria dalam Praktik Peralihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Perspektif Hukum* 23, No. 3 (2023): 300-315.

sah terjadinya peralihan hak atas tanah. Akta itu tidak hanya berperan sebagai catatan tertulis bahwa transaksi antara penjual dan pembeli benar-benar terjadi, tetapi juga menjadi dasar hukum yang mengikat bagi Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran dan pencatatan perubahan kepemilikan. Tanpa adanya AJB, Kantor Pertanahan tidak berwenang untuk mencatat perubahan status hak tersebut dalam buku tanah, sehingga kepemilikan baru tidak dapat terdaftar secara resmi dan sertifikat atas nama pemilik yang baru tidak dapat diterbitkan.

Hal ini menunjukkan bahwa sistem administrasi pertanahan di Indonesia menempatkan keberadaan prosedur formal sebagai elemen yang sangat penting, karena dianggap sebagai bentuk perlindungan hukum dan sarana untuk memberikan kepastian terhadap status hak atas tanah dalam jangka panjang. Dengan menekankan peran akta yang autentik, negara berupaya mengurangi potensi sengketa, tumpang tindih hak, dan ketidakpastian hukum yang sering muncul dari transaksi jual beli tanah yang hanya berlandaskan kesepakatan informal di antara para pihak.¹⁵

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), ditegaskan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan karena tidak memenuhi persyaratan formal yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini berarti bahwa perjanjian tersebut pada dasarnya hanya memiliki kekuatan hukum yang terbatas di antara pihak-pihak yang terlibat, namun tidak berlaku secara sempurna dalam kerangka sistem administrasi pertanahan negara. Dengan kata lain, pembeli tanah tidak dapat memperoleh sertifikat atas namanya sendiri apabila transaksi tidak dilangsungkan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) yang berstatus otentik.

Kondisi seperti ini berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum di masa depan, terutama ketika terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah. Karena transaksi tidak tercatat secara resmi, sulit bagi pembeli untuk membuktikan hak kepemilikan secara yuridis, padahal nama yang tercantum dalam sertifikat masih atas nama penjual. Selain itu, ketiadaan akta yang dibuat oleh PPAT dapat menghambat proses balik nama, agunan bank, maupun penjualan kembali tanah, sehingga posisi pembeli menjadi lebih rentan terhadap kerugian dan konflik hukum di kemudian hari.¹⁶

Dalam perspektif teori kepastian hukum, hukum seharusnya mampu memberikan perlindungan dan jaminan terhadap hak-hak masyarakat melalui ketentuan-ketentuan yang jelas, konsisten, serta dapat diterapkan secara efektif dalam praktik kehidupan sehari-hari. Di bidang pertanahan, prinsip kepastian hukum menjadi sangat krusial karena tanah bukan hanya berstatus sebagai sumber daya ekonomi yang bernilai tinggi, tetapi juga sering menjadi objek sengketa dan konflik antarpihak, baik antara individu, keluarga, maupun masyarakat luas. Oleh sebab itu, pemerintah melalui berbagai peraturan perundang-undangan berupaya membangun sistem pendaftaran tanah yang terstruktur dan tercatat resmi, dengan tujuan menjamin hak-hak pemilik tanah serta meminimalkan potensi sengketa di masa depan. Salah satu tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan bukti kepemilikan yang kuat melalui sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, sehingga status kepemilikan menjadi jelas, transparan, dan dapat diakui oleh negara.

Namun dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan, sebagian besar tujuan tersebut sulit terwujud secara optimal. Tanah yang diperjualbelikan tanpa melalui prosedur resmi, seperti tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanpa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB),

¹⁵ Indra Budi Jaya dan Riska Rahmawati, "Perlindungan Hukum Karya Cipta Derivatif Yang Dibuat Dengan Artificial Intelligence (AI)," *Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia* 6, No. 3 (2024): 23–32.

¹⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019).

umumnya tidak dapat diajukan untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan. Akibatnya, status kepemilikannya tetap tertuang atas nama penjual dalam sistem administrasi pertanahan, sehingga pembeli sebenarnya hanya memiliki klaim berdasarkan perjanjian lisan atau surat perjanjian sederhana. Hal ini menyebabkan pembeli tidak memiliki alat bukti formal yang kuat apabila suatu saat terjadi sengketa mengenai tanah tersebut. Sebagai contoh, ketika penjual meninggal, ahli warisnya dapat saja menolak mengakui pernah adanya transaksi, atau menuntut kembali tanah dengan dalih belum pernah menjualnya. Dalam posisi seperti ini, pembeli akan mengalami kesulitan yang cukup berat untuk membuktikan bahwa dirinya memang telah membeli tanah tersebut secara sah, karena tidak ada dokumen yang tercatat secara resmi di Kantor Pertanahan.

Selain itu, masih terbuka kemungkinan bahwa penjual menjual kembali tanah yang sama kepada pihak lain. Karena secara administratif tanah tersebut masih terdaftar atas nama penjual, secara hukum penjual tetap dianggap sebagai pemilik yang sah menurut catatan pemerintah. Dalam situasi seperti ini, akan muncul dua klaim kepemilikan: satu dari pembeli pertama yang berlandaskan perjanjian di bawah tangan, dan satu lagi dari pembeli kedua yang biasanya melakukan transaksi secara resmi melalui PPAT. Hal ini sangat berpotensi memicu sengketa panjang antara kedua pihak, yang pada akhirnya harus diselesaikan melalui proses peradilan. Proses persidangan tersebut tidak hanya memakan waktu yang cukup lama, tetapi juga menimbulkan biaya dan kerugian moral serta materiil bagi para pihak, terutama bagi pembeli yang awalnya hanya mengandalkan kepercayaan dan kesepakatan informal. Dengan demikian, praktik jual beli tanah di bawah tangan, sekalipun dianggap sah secara perdata, ternyata tidak mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai dalam ranah administrasi pertanahan, sehingga kepastian hukum yang menjadi tujuan utama pendaftaran tanah menjadi terganggu.¹⁷

Praktik jual beli tanah di bawah tangan tidak hanya berdampak pada kepastian hukum kepemilikan individual, tetapi juga dapat menimbulkan masalah dalam proses pengembangan wilayah dan pembangunan daerah secara keseluruhan. Dalam banyak kebijakan, pemerintah sangat bergantung pada data kepemilikan tanah yang akurat dan terpercaya untuk keperluan perencanaan infrastruktur, tata ruang, pembangunan fasilitas publik, maupun pelaksanaan program reforma agraria. Apabila banyak bidang tanah berpindah tangan tanpa melalui proses pendaftaran resmi, maka catatan pertanahan yang dimiliki pemerintah tidak lagi mencerminkan kondisi riil di lapangan. Ketidakselarasan data ini dapat menghambat perencanaan pembangunan, menyulitkan penetapan lokasi proyek, serta memperbesar risiko konflik pertanahan di masa depan antara pemerintah, masyarakat, dan pihak swasta.

Di sisi lain, alasan masyarakat yang memilih transaksi jual beli di bawah tangan—karena dinilai lebih murah, cepat, dan sederhana—juga perlu dilihat sebagai bagian dari realitas sosial yang dihadapi warga, terutama di daerah pedesaan atau terpencil. Biaya administrasi, jarak ke Kantor Pertanahan, keterbatasan waktu, serta minimnya pemahaman mengenai prosedur hukum yang harus dilalui sering kali menjadi penghambat bagi masyarakat untuk melakukan transaksi secara resmi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh sebab itu, upaya meningkatkan kesadaran hukum masyarakat tidak dapat hanya dilakukan dengan sosialisasi semata, tetapi juga perlu diikuti dengan langkah-langkah konkret untuk mempermudah akses masyarakat terhadap layanan pertanahan, misalnya melalui penguatan layanan di tingkat desa, pemanfaatan platform digital, serta penyediaan bimbingan hukum yang sederhana dan mudah dipahami. Dengan pendekatan yang lebih progresif dan inklusif, diharapkan praktik jual beli tanah di bawah tangan

¹⁷ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, (Jakarta: Kencana, 2021).

dapat berkurang, sementara kepastian hukum dan efektivitas pemerintahan dalam pembangunan daerah dapat ditingkatkan secara berkelanjutan.¹⁸

Dampak Hukum Dari Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Terhadap Kepastian Hukum Dan Hak Kepemilikan Tanah Di Desa Sungai Buluh

Dampak hukum dari praktik jual beli tanah secara di bawah tangan terhadap kepastian hukum dan hak kepemilikan tanah di Desa Sungai Buluh, Kecamatan Singkep Barat, merupakan persoalan penting yang perlu dianalisis secara mendalam dalam kerangka hukum pertanahan di Indonesia. Tanah sebagai salah satu sumber daya strategis yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang tinggi memerlukan perlindungan hukum yang jelas dan terstruktur agar status kepemilikannya tidak mudah menimbulkan perselisihan di masa depan. Oleh sebab itu, negara melalui sejumlah peraturan perundang-undangan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah mengatur mekanisme formal peralihan hak atas tanah, sehingga setiap perubahan kepemilikan dapat terdaftar secara sah dalam sistem administrasi pertanahan nasional.

Namun dalam kenyataan di lapangan, masih banyak warga masyarakat yang memilih untuk melakukan transaksi jual beli tanah tanpa mengikuti prosedur hukum yang ditetapkan, termasuk tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak membuat Akta Jual Beli yang berstatus otentik. Fenomena ini juga terjadi di Desa Sungai Buluh, di mana sebagian masyarakat lebih memilih menggunakan kesepakatan sederhana, seperti surat perjanjian biasa atau bahkan kesepakatan lisan, sebagai dasar transaksi jual beli tanah. Padahal, pola transaksi seperti ini tidak dapat dijadikan dasar pencatatan kepemilikan di Kantor Pertanahan, sehingga status kepemilikan yang lahir dari jual beli di bawah tangan menjadi tidak dilaporkan secara resmi. Akibatnya, pembeli hanya memiliki kekuatan hukum terbatas di antara para pihak, sementara secara administratif negara masih mengakui nama penjual sebagai pemilik resmi, yang berpotensi menimbulkan sengketa, tumpang tindih klaim, serta kerugian hukum dan materiil bagi pihak yang merasa dirugikan.¹⁹

Regulasi agraria Indonesia secara eksplisit mengatur pemindahan hak tanah via jual beli dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal ini menetapkan bahwa pemindahan hak akibat jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan ke perusahaan, atau bentuk pemindahan hukum lain kecuali melalui Lelang hanya bisa dicatatkan jika disertai akta autentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang berdasarkan perundang-undangan terkait. Aturan tersebut menegaskan betapa vitalnya akta PPAT sebagai bukti sah terjadinya perpindahan hak atas lahan. Absennya akta ini membuat Kantor Pertanahan tak memiliki dasar untuk mengurus registrasi pemindahan, sehingga status kepemilikan tanah tidak terdaftar secara resmi dalam basis data administrasi pertanahan nasional.

Apabila praktik jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan tanpa adanya Akta Jual Beli dari PPAT, maka transaksi tersebut tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hal ini berdampak langsung pada ketidakpastian hukum terhadap status kepemilikan tanah yang diperjualbelikan. Pembeli tanah tidak dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah atas nama dirinya karena salah satu syarat utama pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah adanya akta yang dibuat oleh PPAT. Padahal sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

¹⁸ Ardiansyah dan Nabila Putri, "Kepastian Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta PPAT," *Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, No. 2 (2023): 101-115.

¹⁹ Dwi Rahmawati dan Fajar Nugroho, "Tinjauan Yuridis terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Indonesia," *Jurnal Hukum Bisnis* 12, No. 1 (2022): 55-68.

Dengan tidak adanya sertifikat atas nama pembeli, maka hak kepemilikan pembeli terhadap tanah tersebut menjadi lemah secara hukum²⁰.

Di ranah pengelolaan agraria, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memegang peran krusial sebagai institusi negara yang mengurus pendaftaran tanah secara menyeluruh. Tanggung jawab utamanya mencakup pelaksanaan registrasi tanah, penerbitan keputusan pemberian hak atas lahan, serta mediasi penyelesaian perselisihan dan konflik kepemilikan tanah. Wewenang-wewenang ini diatur secara rinci dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020, yang menjadi pedoman operasional BPN. Saat menjalankan fungsinya, BPN hanya boleh memproses pemindahan hak tanah jika semua syarat administratif telah lengkap sesuai perundang-undangan yang berlaku, termasuk bukti akta autentik. Dengan demikian, transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara informal atau bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memiliki landasan yuridis bagi Kantor Pertanahan untuk mencatat perubahan kepemilikan. Hal ini bertujuan menjaga kepastian hukum, mencegah sengketa masa depan, dan melindungi hak para pihak secara adil, sehingga masyarakat didorong untuk mematuhi prosedur formal guna menghindari kerugian jangka panjang seperti ketidakmampuan pendaftaran sertifikat baru.

Bahaya hukum yang mengintai di balik praktik jual beli tanah di bawah tangan tidak hanya terbatas pada potensi sengketa dengan pihak ahli waris di masa depan, melainkan juga mencakup ancaman nyata berupa tindak penipuan, seperti praktik penjualan ganda (*double selling*) yang dilakukan oleh penjual yang tidak beriktikad baik. Dalam sistem administrasi pertanahan kita, status hukum sebuah tanah sangat bergantung pada catatan resmi di Kantor Pertanahan. Ketika sebuah transaksi dilakukan di luar prosedur formal, data administratif yang tersimpan di kantor tersebut tidak mengalami perubahan dan tetap mengatasnamakan penjual semula. Kondisi "vakum administratif" inilah yang menciptakan celah bagi penjual untuk menyalahgunakan kepercayaan pembeli. Jika penjual tersebut kemudian melakukan transaksi kedua dengan pihak lain kali ini melalui prosedur yang sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka secara hukum negara, pembeli kedua lah yang memiliki posisi kuat. Pembeli kedua tersebut dapat memproses peralihan hak secara resmi hingga sertifikat hak atas tanah diterbitkan atas namanya sendiri. Dampak bagi pembeli pertama yang hanya memegang bukti transaksi di bawah tangan akan sangat fatal; mereka akan kehilangan akses hukum untuk mengklaim tanah tersebut, karena posisi pembeli pertama dalam sengketa ini menjadi sangat lemah akibat ketiadaan akta otentik yang diakui oleh undang-undang.

Risiko yang ditimbulkan oleh ketiadaan akta otentik PPAT ini sebenarnya merupakan ancaman yang bersifat timbal balik, di mana baik pihak pembeli maupun pihak penjual sama-sama terancam oleh ketidakpastian hukum. Secara teoretis, transaksi di bawah tangan yang hanya dituangkan dalam bentuk surat perjanjian sederhana di atas kertas biasa sering kali memiliki kelemahan pembuktian yang mendasar saat harus diuji di pengadilan. Jika di kemudian hari timbul perselisihan, pihak pembeli yang merasa telah melunasi pembayaran bisa saja dikhianati oleh penjual yang mendadak mengingkari adanya transaksi tersebut. Dalam skenario ini, pembeli akan sangat kesulitan untuk menuntut haknya karena bukti surat perjanjian yang dimilikinya tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna seperti halnya akta otentik. Ketidakberdayaan ini sering berujung pada hilangnya investasi yang telah dikeluarkan oleh pembeli tanpa adanya jalan keluar hukum yang memadai. Situasi ini menunjukkan betapa krusialnya peran akta PPAT sebagai instrumen perlindungan negara bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi properti²¹.

²⁰ Masud, M., Sutarni, N., & Hidayat, M. F. (2022). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya. *Jurnal Bedah Hukum*, 6(1).

²¹ Arba, H. M. N. (2019). Implikasi Yuridis Sertifikat Tanah sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah yang Kuat. *Jurnal Hukum dan Peradilan*.

Di sisi lain, risiko yang sama juga dapat menimpa penjual. Tidak jarang ditemukan kasus di mana seorang pembeli melakukan wanprestasi atau secara sengaja mengingkari kewajiban pembayaran yang telah disepakati, namun penjual tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk memaksa pemenuhan kewajiban tersebut atau menarik kembali hak atas tanahnya. Jika perjanjian dibuat secara informal tanpa pengawasan pejabat yang berwenang, penjual akan terjebak dalam posisi yang dilematis. Tanpa adanya akta yang dibuat di hadapan PPAT, penjual kesulitan untuk membuktikan bahwa peralihan hak telah terjadi atau bahwa kesepakatan tersebut mengikat secara hukum. Akibatnya, kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli berada dalam situasi rentan yang dapat menimbulkan kerugian finansial yang signifikan. Ketidakpastian yang muncul dari ketiadaan prosedur resmi ini bukan hanya masalah administratif, tetapi telah menyentuh inti dari asas kepastian hukum yang menjadi landasan utama dalam tata kelola pertanahan di Indonesia.

Ketidakpastian ini diperparah oleh kenyataan bahwa dalam sengketa tanah yang berbasis pada dokumen di bawah tangan, proses pembuktian di pengadilan biasanya membutuhkan waktu, biaya, dan energi yang sangat besar. Pihak-pihak yang terlibat sering kali harus berhadapan dengan berbagai kerumitan pembuktian mengenai keaslian tanda tangan, niat para pihak, serta kesesuaian objek tanah yang diperjualbelikan. Berbeda dengan akta PPAT yang secara otomatis memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, surat perjanjian di bawah tangan hanya dipandang sebagai alat bukti permulaan yang nilainya bisa disangkal oleh pihak lawan²². Inilah mengapa kantor pertanahan selalu menekankan bahwa kepatuhan terhadap prosedur formal adalah bentuk "asuransi" paling efektif bagi aset warga. Tanpa perlindungan administratif yang didaftarkan secara resmi, hak kepemilikan atas tanah hanyalah bersifat semu dan sangat mudah digoyahkan oleh klaim-klaim dari pihak ketiga atau bahkan oleh pengingkaran sepihak dari pihak yang bertransaksi.

Oleh karena itu, masyarakat perlu memahami secara mendalam bahwa kemudahan, kecepatan, dan penghematan biaya administrasi yang dirasakan saat melakukan transaksi di bawah tangan adalah ilusi yang bersifat sementara. Praktik tersebut sebenarnya sedang membangun bom waktu yang siap meledak kapan saja saat terjadi perubahan situasi ekonomi atau konflik kepentingan di masa depan. Kerugian yang ditimbulkan akibat hilangnya hak atas tanah akibat penjualan ganda atau pengingkaran janji transaksi jauh lebih besar daripada biaya administrasi yang diupayakan untuk dihemat di awal. Perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan tanah merupakan hak asasi setiap warga negara, namun hak tersebut harus diperjuangkan dengan menaati aturan main yang telah ditetapkan oleh negara. Dengan melakukan transaksi di hadapan PPAT dan mendaftarkan peralihan hak tersebut ke kantor pertanahan, setiap warga negara sebenarnya sedang membangun fondasi keamanan aset bagi diri sendiri dan bagi generasi penerus mereka, sehingga tercipta ketertiban sosial yang menjamin bahwa tanah sebagai objek ekonomi yang berharga tetap berada pada pemilik yang sah secara hukum dan tercatat secara transparan dalam sistem tata kelola negara..²³

Selain itu, pembeli yang memperoleh tanah melalui jual beli di bawah tangan juga akan mengalami kesulitan apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain. Misalnya, apabila pembeli ingin menjual kembali tanah tersebut atau menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan untuk memperoleh kredit di bank. Tanpa adanya sertifikat hak atas tanah atas nama pembeli, bank atau lembaga keuangan tidak akan menerima tanah tersebut

²² Mustofa, M. (2020). Kedudukan Akta Jual Beli di Bawah Tangan dalam Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan. *Jurnal Hukum Pro Justitia*.

²³ Rizky Pratama, "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah dalam Transaksi Tanpa Akta Otentik," *Jurnal Rechtsidee* 10, No. 2 (2023): 120–133.

sebagai jaminan karena status kepemilikannya tidak jelas secara hukum. Hal ini tentu dapat merugikan pembeli karena hak kepemilikannya terhadap tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagai konsekuensi dari transaksi jual beli merupakan suatu mekanisme administratif yang krusial dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Merujuk pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010, prosedur ini telah disusun secara komprehensif guna memastikan tertib administrasi dan terciptanya kepastian hukum bagi subjek pemegang hak. Pemohon diwajibkan melengkapi serangkaian persyaratan formil, meliputi pengisian formulir permohonan, surat kuasa jika dikuasakan, salinan identitas diri, sertifikat tanah asli, serta yang paling fundamental adalah Akta Jual Beli (AJB) yang diterbitkan secara resmi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain kelengkapan dokumen kepemilikan, pemohon juga wajib memenuhi kewajiban perpajakan, seperti melampirkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan serta bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika nilai transaksi melampaui ambang batas tertentu. Seluruh rangkaian persyaratan ini bukan sekadar formalitas administratif, melainkan instrumen untuk menjaga transparansi dan memastikan bahwa perubahan kepemilikan tercatat dengan valid di kantor pertanahan setempat²⁴.

Dalam realitas sosial di masyarakat, sering kali dijumpai perbedaan metode dalam proses peralihan hak. Untuk tanah yang statusnya belum bersertifikat, transaksi jual beli sering kali dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan yang didasarkan pada kesepakatan informal. Namun, paradigma ini berbeda jauh apabila objek tanah tersebut telah memiliki sertifikat hak atas tanah. Dalam kondisi tanah bersertifikat, hukum secara mutlak mewajibkan pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT. Kewajiban ini merupakan prasyarat mutlak untuk memungkinkan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Dengan melibatkan PPAT, negara hadir untuk memverifikasi bahwa perubahan kepemilikan tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga data di buku tanah tetap akurat dan mutakhir. Tanpa akta otentik dari PPAT, sistem administrasi pertanahan tidak dapat memproses pendaftaran perubahan kepemilikan, yang pada akhirnya membiarkan tanah tersebut terjebak dalam ketidakpastian status hukum.

Berdasarkan keterangan dari pihak Kantor Pertanahan, perlu ditekankan bahwa tidak ada celah kebijakan yang melegitimasi atau menoleransi praktik jual beli di bawah tangan untuk tanah yang sudah bersertifikat. Instansi pertanahan tetap berpegang teguh pada regulasi yang mengharuskan adanya akta PPAT sebagai dasar utama peralihan hak. Dengan demikian, masyarakat yang tetap memilih jalur transaksi di bawah tangan sesungguhnya telah menempatkan diri mereka dalam posisi yang rentan secara hukum. Ketidaksediaan mengikuti prosedur resmi ini sering kali berdampak pada sulitnya pembuktian kepemilikan di masa depan, terutama apabila terjadi sengketa antara pihak penjual, pembeli, maupun ahli waris. Oleh karena itu, ketiadaan akta PPAT merupakan titik lemah yang secara signifikan mengurangi kekuatan pembuktian transaksi tersebut, menjadikannya rentan digugat atau dipersengketakan di kemudian hari²⁵.

Guna memitigasi risiko hukum yang mungkin timbul, pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan saran strategis kepada warga di Desa Sungai Buluh agar melakukan langkah preventif berupa pengecekan objek tanah sebelum transaksi. Proses verifikasi di Kantor Pertanahan menjadi krusial untuk memastikan bahwa penjual memang benar-benar memiliki kewenangan atas tanah tersebut dan memastikan objek tanah tidak sedang dalam kondisi

²⁴ Pramono, A. (2023). Analisis Kritis Sengketa Pertanahan Akibat Transaksi Jual Beli Ganda. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*.

²⁵ Putra, A. D. (2024). Tantangan Implementasi PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak atas Tanah. *Jurnal Administrasi Pertanahan*.

sengketa atau dalam jaminan pihak lain. Langkah preventif ini adalah bentuk perlindungan diri bagi pembeli untuk menghindari kerugian materiil. Selain itu, BPN menekankan pentingnya ketaatan pada prosedur formal, yakni melakukan transaksi di hadapan pejabat berwenang agar tercapai perlindungan hak kepemilikan yang kuat dan diakui oleh negara melalui pendaftaran resmi.

Peran pemerintah desa juga menjadi penentu dalam mengedukasi masyarakat mengenai pentingnya mematuhi jalur formal. Pemerintah desa didorong untuk menjadi agen sosialisasi yang proaktif, memberikan pemahaman bahwa jual beli tanah bukanlah sekadar kesepakatan personal, melainkan tindakan hukum yang memiliki implikasi jangka panjang. Sosialisasi ini bertujuan mengurai hambatan psikologis masyarakat yang sering menganggap prosedur di kantor pertanahan sebagai sesuatu yang rumit, dengan menggantinya dengan pemahaman akan nilai perlindungan hukum yang diperoleh dari akta resmi. Dengan edukasi yang tepat, diharapkan masyarakat dapat mengubah pola pikir mereka, dari yang semula memprioritaskan kecepatan transaksi di bawah tangan menjadi memprioritaskan keamanan aset melalui prosedur hukum yang benar.

Sinergi antara pemerintah desa, Kantor Pertanahan, dan masyarakat menjadi kunci utama untuk mereduksi praktik jual beli informal secara bertahap. Meskipun transaksi di bawah tangan dianggap praktis dan efisien oleh sebagian warga, manfaat jangka pendek tersebut tidak sebanding dengan risiko hukum yang sangat besar di masa depan. Upaya berkelanjutan dalam menciptakan kesadaran hukum adalah investasi bagi stabilitas aset warga. Dengan mengedepankan prosedur resmi dan pendaftaran yang tertib di Kantor Pertanahan, masyarakat Desa Sungai Buluh secara tidak langsung telah berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan yang lebih teratur dan memberikan kepastian hukum yang kokoh bagi perlindungan hak atas tanah mereka untuk generasi yang akan datang.

SIMPULAN

Masyarakat masih kerap melakukan transaksi jual beli tanah secara tidak resmi (bawah tangan) karena faktor kebiasaan budaya dan kesederhanaan prosedurnya. Menurut pernyataan Kepala Desa Sungai Buluh Sinkep Barat, praktik ini telah menjadi tradisi lokal yang dianggap lebih mudah karena cukup dengan salinan KTP dan materai sebagai bukti kesepakatan para pihak. Penduduk pun lebih menyukainya sebab prosesnya singkat dan bebas dari kerumitan birokrasi formal. Walaupun begitu, dari perspektif hukum, keabsahan materiil transaksi bawah tangan memang terpenuhi jika memenuhi empat syarat perjanjian sah menurut Pasal 1320 KUHPdata. Namun, pemindahan hak tanah tetap wajib mematuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 aturan tersebut secara tegas menyatakan bahwa peralihan hak melalui jual beli hanya bisa dicatatkan dengan Akta Jual Beli autentik dari PPAT. Tanpa akta ini, transaksi tidak dapat diproses di Kantor Pertanahan, sehingga status kepemilikan tanah rentan kehilangan kekuatan hukum yang mantap. Akibatnya, pemilik baru berisiko menghadapi sengketa klaim ganda atau kesulitan pembuktian di pengadilan, yang sering kali merugikan pihak lemah secara ekonomi.

REFERENSI

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018).
- Harsono. (2025). *Sertifikasi Tanah & Pendaftaran Hak*. Jakarta: Kencana.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2021).
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020).
- Muhammad Husni Thamrin. (2023). *Metodologi Penelitian Hukum: Pendekatan Normatif dan Empiris*. Bandung: Alfabeta.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021).
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2019).
- Yusril Ihza Mahendra. (2022). *Hukum Perikatan & Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Andreas Y. Lie. (2024). *Sengketa Tanah dan Penyelesaian Hukum di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2019).
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2022).
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2018).
- Maria S.W. Sumardjono. (2024). *Kebijakan Pertanahan: Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 2020).
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019).
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2021).
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2019).
- Salim HS & Lili Rasjidi. (2023). *Hukum Agraria Indonesia Kontemporer*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia, 2020).
- Sutaryono, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Yogyakarta: STPN Press, 2021).
- Ahmad Zubaidi dan Rina Kartika, "Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Perspektif Hukum Agraria," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 29, No. 2 (2022): 210–225.
- Satria Nugraha dan Fitria Ayu, "Kepastian Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli," *Jurnal Rechtsvinding* 12, No. 1 (2023): 45–60.
- Rudi Hartono, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Tanpa Akta PPAT," *Jurnal Yuridika* 37, No. 3 (2022): 489–502.
- Wahyu Pratama dan Dinda Maharani, "Implementasi PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Arena Hukum* 15, No. 1 (2022): 88–101.
- Dedi Kurniawan, "Peran PPAT dalam Menjamin Kepastian Hukum Transaksi Tanah," *Jurnal Notarius* 16, No. 2 (2023): 145–158.
- Agus Salim dan Rahmawati, "Aspek Hukum Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 53, No. 1 (2023): 70–85.
- Nanda Putri dan Rizal Mahendra, "Tinjauan Yuridis Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan," *Jurnal Lex Privatum* 10, No. 4 (2022): 112–121.
- Hendra Saputra, "Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah," *Jurnal Mimbar Hukum* 34, No. 2 (2022): 260–275.
- Yudi Prasetyo dan Lina Marlina, "Analisis Sengketa Pertanahan Akibat Jual Beli Tanah Tanpa Akta Otentik," *Jurnal Law Reform* 18, No. 1 (2022): 120–134.
- Budi Santoso dan Farah Nabila, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Kepemilikan Tanah di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum* 9, No. 1 (2023): 55–67.

- Fajar Nugroho, "Pendaftaran Tanah sebagai Upaya Mewujudkan Kepastian Hukum," *Jurnal Legislasi Indonesia* 19, No. 2 (2022): 150–162.
- Andi Saputra dan Dewi Kartika, "Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Al-Adl* 16, No. 2 (2024): 130–142.
- Riko Pratama, "Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan," *Jurnal Samudra Keadilan* 17, No. 1 (2022): 44–56.
- Hilda Rahman dan Siti Nurhaliza, "Implementasi Hukum Agraria dalam Praktik Peralihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Perspektif Hukum* 23, No. 3 (2023): 300–315.
- Indra Budi Jaya dan Riska Rahmawati, "Perlindungan Hukum Karya Cipta Derivatif Yang Dibuat Dengan Artificial Intelligence (AI)," *Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia* 6, No. 3 (2024): 23–32.
- Enny Widyastuti, *"Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum,"* Skripsi, (2011).
- Farid Al-Baihaqi, *"Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan),"* Skripsi, (2023).
- Rosi Mawati, *"Perlindungan Hukum Pada Jual Beli Tanah di Bawah Tangan,"* Skripsi, (2021).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan