



UPAYA PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI BAWAH TANGAN

Livia Sikmon Putra, Defril Hidayat, Ibrahim Aziz

Fakultas Syariah IAIN Kerinci

e-mail: balqisamora@gmail.com

Diterima: 08/06/2026; Direvisi: 25/06/2026; Diterbitkan: 29/06/2026

ABSTRAK

Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli pada dasarnya harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), termasuk di Kecamatan Air Hangat Timur. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan serta upaya yang dapat dilakukan untuk mewujudkan kepastian hukum dalam proses peralihan hak tersebut. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan sifat deskriptif analitis. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi dokumen yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih dilakukan karena dianggap lebih mudah, cepat, dan murah dibandingkan dengan prosedur formal melalui PPAT. Perjanjian jual beli di bawah tangan tetap sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian, namun belum dapat dijadikan dasar langsung untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah. Untuk memperoleh kepastian hukum, para pihak perlu membuat akta jual beli di hadapan PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, pendaftaran peralihan hak atas tanah menjadi instrumen penting dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Kata Kunci: *Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli Di Bawah Tangan, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, PPAT.*

ABSTRACT

The transfer of land ownership rights through sale and purchase transactions must be carried out in accordance with land law regulations to ensure legal certainty for the parties involved. However, in practice, land sale and purchase transactions conducted under private agreements without the involvement of a Land Deed Official (PPAT) are still commonly found, including in Air Hangat Timur District. This study aims to analyze the implementation of land ownership transfers through private sale and purchase agreements and to identify efforts that can be undertaken to achieve legal certainty in such transfers. This research employed a normative juridical approach with a descriptive-analytical method. Data were collected through library research and document studies and were subsequently analyzed qualitatively. The findings indicate that private land sale and purchase agreements remain prevalent because they are considered simpler, faster, and less costly than formal procedures involving a PPAT. Although such agreements are legally valid as long as they fulfill the requirements of a valid contract, they cannot serve as a direct basis for registering the transfer of land rights. Therefore, to obtain legal certainty, the parties must execute a deed of sale and purchase before a PPAT, which can



then be used as the basis for registering the transfer of land rights in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Accordingly, the registration of land rights transfers serves as an essential instrument in ensuring legal certainty and legal protection for land rights holders.

Keywords: *Transfer Of Land Rights, Private Sale And Purchase Agreement, Land Registration, Legal Certainty, PPAT.*

PENDAHULUAN

Perkembangan kehidupan masyarakat yang semakin kompleks mendorong terjadinya berbagai hubungan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup, salah satunya melalui perjanjian. Dalam praktiknya, perjanjian menjadi dasar bagi para pihak untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban. Salah satu bentuk perjanjian yang paling sering dijumpai dalam kehidupan masyarakat adalah perjanjian jual beli. Dalam bidang pertanahan, jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lainnya. Praktik peralihan hak atas tanah melalui jual beli tidak hanya berkaitan dengan aspek keperdataan, tetapi juga menyangkut aspek administrasi pertanahan dan kepastian hukum bagi para pihak. Meskipun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang, sehingga menimbulkan berbagai persoalan hukum (Satrianingsih & Wirasila, 2019).

Hak atas tanah merupakan hak yang lahir berdasarkan ketentuan hukum agraria nasional dan setiap peralihannya harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan agar memberikan kepastian hukum serta perlindungan terhadap pemegang hak (Harsono, 1999). Hak atas tanah memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat karena berkaitan dengan aspek sosial, ekonomi, maupun pembangunan. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta di bawah tangan yang digunakan dalam transaksi jual beli tanah sering kali menimbulkan permasalahan karena tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik. Kondisi tersebut dapat berimplikasi pada kesulitan pembuktian kepemilikan maupun pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain itu, penggunaan akta di bawah tangan dalam transaksi jual beli tanah juga berpotensi menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari apabila salah satu pihak mengingkari isi perjanjian yang telah dibuat (Rajagukguk et al., 2021).

Untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah telah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan utama hukum agraria nasional. Selanjutnya, ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan sekaligus memberikan kepastian hukum terhadap status, subjek, dan objek hak atas tanah. Melalui proses pendaftaran tanah, setiap peralihan hak dapat tercatat secara resmi sehingga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah (Alfarizi, 2023).

Kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah tidak hanya diwujudkan melalui keberadaan peraturan perundang-undangan, tetapi juga melalui proses pendaftaran yang dilakukan sesuai prosedur yang berlaku. Proses sertifikasi tanah merupakan bentuk pengakuan negara terhadap hak atas tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, serta meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari (Hermit, 2009). Pendaftaran



peralihan hak atas tanah berfungsi sebagai sarana pembuktian yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Sertifikat tanah yang diterbitkan melalui proses pendaftaran menjadi alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum sehingga dapat meminimalkan potensi sengketa pertanahan. Oleh karena itu, pendaftaran peralihan hak atas tanah memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum bagi masyarakat (Nurhadi, 2024; Redhawati & Roza, 2025).

Sistem hukum agraria di Indonesia menempatkan pendaftaran tanah sebagai bagian penting dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan sekaligus memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah (Harsono, 1997). Selain pendaftaran tanah, peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga sangat penting dalam menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah. Notaris dan PPAT berwenang membuat akta autentik yang menjadi dasar dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Keterlibatan pejabat yang berwenang dalam setiap transaksi pertanahan bertujuan untuk memastikan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan para pihak telah memenuhi syarat formil maupun materiil sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, keberadaan notaris dan PPAT menjadi salah satu instrumen penting dalam mewujudkan perlindungan hukum dan kepastian hukum di bidang pertanahan (Efendi, 2026). Meskipun berbagai regulasi telah mengatur mekanisme peralihan hak atas tanah, dalam praktiknya masih ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan berbagai persoalan, mulai dari kesulitan pendaftaran tanah hingga munculnya sengketa kepemilikan. Ketidakjelasan status hukum suatu peralihan hak dapat menghambat terwujudnya kepastian hukum serta meningkatkan risiko konflik pertanahan di masyarakat. Oleh karena itu, pengelolaan administrasi pertanahan yang baik menjadi salah satu faktor penting dalam mencegah terjadinya sengketa kepemilikan tanah (Bikio et al., 2024).

Penelitian terdahulu telah membahas praktik peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di bawah tangan serta akibat hukum yang ditimbulkannya (Satrianingsih & Wirasila, 2019; Rajagukguk et al., 2021). Namun, kajian yang secara khusus menganalisis upaya peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan dalam kaitannya dengan proses pendaftaran tanah dan kepastian hukum di Kecamatan Air Hangat Timur masih terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan serta menemukan upaya yang dapat dilakukan untuk mewujudkan kepastian hukum dalam proses peralihan hak tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan, asas hukum, serta doktrin yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis kesesuaian praktik peralihan hak atas tanah dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan fenomena hukum yang terjadi dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan sekaligus menganalisis akibat hukumnya terhadap proses peralihan hak atas tanah. Penelitian dilaksanakan di Kecamatan Air

Hangat Timur, Kabupaten Kerinci, Provinsi Jambi, karena di wilayah tersebut masih ditemukan praktik jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Data yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum pertanahan dan perjanjian. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta dokumen yang relevan dengan objek penelitian. Sementara itu, bahan hukum tersier diperoleh dari kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber pendukung lainnya yang membantu memahami permasalahan penelitian.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi dokumen. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menafsirkan ketentuan hukum yang berlaku dan menghubungkannya dengan praktik peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan. Hasil analisis disajikan secara deskriptif untuk memperoleh gambaran mengenai upaya peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan serta implikasinya terhadap kepastian hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih ditemukan di Kecamatan Air Hangat Timur. Transaksi tersebut umumnya dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam pelaksanaannya, masyarakat lebih banyak menggunakan kwitansi pembayaran, surat pernyataan jual beli, atau surat keterangan yang diketahui oleh kepala desa sebagai bukti telah terjadinya transaksi jual beli tanah. Mekanisme tersebut dianggap lebih sederhana, cepat, dan memerlukan biaya yang lebih rendah dibandingkan dengan pembuatan akta autentik melalui PPAT. Kondisi tersebut dapat dilihat pada data transaksi jual beli tanah yang terjadi di beberapa desa di Kecamatan Air Hangat Timur sebagaimana disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kecamatan Air Hangat Timur Sepanjang Tahun 2020 – 2021

Desa	Kasus Jual Beli Tanah			
	2020		2021	
	Otentik	Di Bawah Tangan	Otentik	Di Bawah Tangan
Baru Sungai Medang	8	4	7	4
Sungai Medang	-	9	8	5
Simpang empat	4	8	3	8
Pungut	3	-	2	7
Sungai Tutung	5	5	4	6
Kemantan	-	8	1	10
Sungai Deras	6	7	8	4
Koto Tebat	-	11	5	3
Sungai Abu	1	7	3	5
Jumlah	27	59	41	52

Sumber: Diolah dari Kepala Desa dan Kecamatan/PPAT



Berdasarkan Tabel 1, jumlah transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan masih relatif tinggi dibandingkan dengan transaksi yang dilakukan melalui akta autentik. Temuan ini menunjukkan bahwa kesadaran masyarakat terhadap pentingnya legalitas peralihan hak atas tanah masih perlu ditingkatkan. Padahal, peralihan hak yang tidak dilakukan sesuai prosedur berpotensi menimbulkan berbagai persoalan hukum pada masa mendatang.

Pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan umumnya diawali dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek tanah serta harga yang diperjualbelikan. Setelah tercapai kesepakatan, pembayaran dilakukan secara tunai dan dilanjutkan dengan penyerahan bukti transaksi berupa kwitansi atau surat pernyataan yang ditandatangani oleh para pihak. Dalam beberapa kasus, kepala desa dan perangkat desa turut dilibatkan sebagai saksi untuk memperkuat bukti telah terjadinya transaksi. Meskipun demikian, dokumen yang dibuat tidak memiliki kedudukan sebagai akta autentik sebagaimana dipersyaratkan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, dokumen tersebut hanya membuktikan telah terjadinya hubungan hukum antara para pihak dan belum dapat dijadikan dasar administratif untuk melakukan pendaftaran peralihan hak.

Selain faktor kemudahan dan biaya, rendahnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur peralihan hak atas tanah juga menjadi salah satu alasan masih digunakannya mekanisme jual beli di bawah tangan. Sebagian masyarakat beranggapan bahwa transaksi jual beli telah selesai ketika pembayaran dilakukan dan tanah telah diserahkan kepada pembeli. Akibatnya, proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sering kali tidak segera dilakukan, bahkan terdapat tanah yang telah berpindah penguasaan selama bertahun-tahun tanpa adanya perubahan data kepemilikan pada administrasi pertanahan. Berdasarkan hasil kajian normatif, kondisi tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara penguasaan tanah secara faktual dengan pengakuan hak secara administratif, karena peralihan hak baru memperoleh kepastian hukum setelah memenuhi prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan pada dasarnya tetap berlangsung di tengah masyarakat. Setelah transaksi dilakukan, pembeli menguasai dan memanfaatkan tanah yang diperoleh sebagaimana layaknya pemilik tanah. Dari aspek hukum perdata, perjanjian tersebut tetap memiliki kekuatan mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun demikian, secara administratif peralihan hak tersebut belum tercatat pada kantor pertanahan apabila tidak dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta proses pendaftaran peralihan hak sesuai ketentuan yang berlaku.

Dalam praktiknya, masyarakat yang telah melakukan jual beli di bawah tangan mengalami kesulitan ketika akan melakukan balik nama sertifikat atau mendaftarkan hak atas tanah yang diperoleh. Hal tersebut disebabkan oleh kantor pertanahan yang mensyaratkan adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Akibatnya, para pihak harus melakukan penandatanganan ulang atau membuat akta jual beli baru di hadapan PPAT agar proses pendaftaran dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hasil penelitian menunjukkan adanya beberapa kendala dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah yang berasal dari transaksi jual beli di bawah tangan. Kendala pertama adalah tidak adanya akta autentik yang dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran. Kendala kedua berkaitan dengan keterbatasan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah



dan prosedur yang harus ditempuh dalam proses peralihan hak. Kondisi tersebut mengakibatkan peralihan hak yang telah terjadi secara keperdataan belum memperoleh pengakuan secara administratif sehingga belum memberikan kepastian hukum yang optimal kepada para pihak.

Kendala lainnya adalah adanya pertimbangan biaya dan waktu yang dianggap lebih besar apabila transaksi dilakukan melalui PPAT dan dilanjutkan dengan pendaftaran tanah. Kondisi tersebut menyebabkan sebagian masyarakat memilih menggunakan mekanisme informal yang dianggap lebih praktis. Namun demikian, pilihan tersebut justru menimbulkan risiko hukum di kemudian hari, terutama apabila terjadi sengketa kepemilikan, pewarisan, maupun kebutuhan pembuktian hak atas tanah dalam berbagai kepentingan hukum dan ekonomi. Berdasarkan hasil penelitian, terhadap transaksi yang telah terlanjur dilakukan di bawah tangan, upaya yang dapat ditempuh untuk memperoleh kepastian hukum adalah melakukan penandatanganan kembali Akta Jual Beli di hadapan PPAT sehingga dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan.

Pembahasan

Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan pada dasarnya tetap dapat dinyatakan sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Keabsahan tersebut menunjukkan bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan tetap melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak, meskipun belum memenuhi persyaratan formal dalam sistem administrasi pertanahan. Dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah di Kecamatan Air Hangat Timur dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang dibuktikan dengan kwitansi pembayaran atau surat pernyataan yang ditandatangani oleh para pihak. Dengan terpenuhinya unsur-unsur tersebut, perjanjian yang dibuat tetap memiliki kekuatan mengikat bagi pihak yang membuatnya meskipun tidak dituangkan dalam bentuk akta autentik.

Permasalahan yang sering muncul dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan berkaitan dengan kesulitan pembuktian kepemilikan serta hambatan dalam proses pengakuan hak ketika terjadi sengketa maupun pada saat dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah (Rahmadhani & Wahjuningati, 2024). Temuan penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian Imadhani dan Santoso (2024) yang menyatakan bahwa jual beli tanah di bawah tangan tetap memiliki keabsahan secara perdata apabila memenuhi syarat sah perjanjian. Keabsahan tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum antara penjual dan pembeli tetap diakui oleh hukum, meskipun belum memenuhi persyaratan administratif untuk kepentingan pendaftaran tanah. Kondisi yang sama juga ditemukan oleh Satrianingsih dan Wirasila (2019) yang menjelaskan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih banyak dilakukan masyarakat karena dianggap lebih sederhana dan cepat dibandingkan dengan prosedur formal melalui PPAT.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli tidak hanya memerlukan kesepakatan para pihak, tetapi juga harus memenuhi persyaratan administratif melalui pendaftaran sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Sutedi, 2007). Meskipun demikian, keabsahan perjanjian di bawah tangan tidak serta-merta memberikan kepastian hukum yang sempurna bagi para pihak. Masud et al. (2022) menjelaskan bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan memiliki kelemahan dalam aspek pembuktian karena kekuatannya bergantung pada pengakuan para pihak. Apabila terjadi sengketa di kemudian hari, pembuktian hak menjadi lebih sulit dibandingkan dengan perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta autentik.



Oleh karena itu, keabsahan perjanjian di bawah tangan perlu dibedakan dengan kekuatan hukumnya sebagai dasar peralihan hak atas tanah dalam sistem administrasi pertanahan. Keabsahan transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT pada dasarnya masih dapat diakui sepanjang syarat sah perjanjian terpenuhi, namun keberlakuannya lebih menitikberatkan pada hubungan keperdataan para pihak dan belum memenuhi aspek formal yang dipersyaratkan dalam administrasi pertanahan (Maharani et al., 2023).

Kedudukan Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan belum dapat digunakan secara langsung sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Meskipun pembeli telah menguasai tanah yang diperoleh dan transaksi telah selesai dilaksanakan, proses peralihan hak secara administratif belum dapat dilakukan apabila tidak didukung oleh akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, terdapat perbedaan antara peralihan hak secara faktual yang terjadi di masyarakat dengan peralihan hak secara administratif yang diakui dalam sistem pendaftaran tanah.

Dalam praktik pertanahan, penggunaan perjanjian pendahuluan maupun bentuk perikatan lainnya belum dapat menggantikan kedudukan akta jual beli sebagai dasar pendaftaran peralihan hak, sehingga setiap proses peralihan tetap harus memenuhi ketentuan administratif yang berlaku (Rochmah et al., 2022). Temuan ini sejalan dengan penelitian Al-Himni dan Ratna (2022) yang menyatakan bahwa jual beli tanah di bawah tangan dapat menimbulkan kendala dalam proses pendaftaran tanah karena tidak memenuhi persyaratan formal yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Rajagukguk et al. (2021) juga menjelaskan bahwa penggunaan akta di bawah tangan dalam transaksi tanah berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya ketika para pihak akan melakukan balik nama sertifikat atau menghadapi sengketa kepemilikan.

Lebih lanjut, Dewandani dan Silviana (2025) menegaskan bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan hanya berfungsi sebagai bukti telah terjadinya hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi tidak cukup untuk memenuhi persyaratan administrasi pertanahan. Oleh karena itu, transaksi yang telah terlanjur dilakukan di bawah tangan perlu ditindaklanjuti melalui pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT agar dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Proses administrasi peralihan hak atas tanah memerlukan dokumen yang memenuhi persyaratan formal sehingga setiap tahapan pendaftaran dapat dilaksanakan secara sah dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak (Karelina et al., 2025).

Peran PPAT dan Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum

Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Melalui pendaftaran tanah, data fisik dan data yuridis mengenai suatu bidang tanah tercatat secara resmi sehingga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, pendaftaran menjadi tahapan yang tidak dapat dipisahkan dari proses pemindahan hak karena berfungsi sebagai sarana legalisasi dan pengakuan negara terhadap perubahan kepemilikan tanah.

Sarno et al. (2021) menjelaskan bahwa PPAT memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti autentik, tetapi juga menjadi dasar bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu,



keterlibatan PPAT dalam transaksi pertanahan merupakan bagian dari upaya mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa sebagian masyarakat belum memahami pentingnya pendaftaran tanah setelah terjadinya transaksi jual beli. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakjelasan status hukum tanah yang diperoleh. Sejalan dengan temuan tersebut, Nurhadi (2024) menegaskan bahwa pendaftaran peralihan hak merupakan sarana utama untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Redhawati dan Roza (2025) menambahkan bahwa kepastian hukum hanya dapat diwujudkan apabila setiap perubahan kepemilikan tanah dicatat dan didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, Efendi (2026) menjelaskan bahwa notaris dan PPAT berfungsi sebagai pejabat umum yang menjamin legalitas setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan pejabat tersebut menjadi penting untuk memastikan bahwa proses peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum sehingga dapat memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Upaya Mewujudkan Kepastian Hukum terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan

Upaya mewujudkan kepastian hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan melalui jual beli di bawah tangan perlu dilakukan melalui pendekatan preventif maupun administratif. Upaya preventif dapat dilakukan melalui penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya penggunaan akta autentik dalam transaksi pertanahan serta pentingnya pendaftaran tanah setelah terjadinya peralihan hak. Peningkatan pemahaman hukum masyarakat diharapkan dapat mengurangi praktik jual beli tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Peningkatan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya mengikuti prosedur jual beli tanah sesuai ketentuan hukum pertanahan merupakan langkah preventif yang dapat meminimalkan terjadinya sengketa hak atas tanah di kemudian hari (Setiani & Kholishayattuddin, 2022). Tertib administrasi pertanahan hanya dapat diwujudkan apabila setiap peralihan hak atas tanah didaftarkan sesuai prosedur sehingga perubahan status kepemilikan memperoleh pengakuan secara yuridis dan administratif (Suryaningsih & Zainuri, 2023).

Berdasarkan hasil penelitian, salah satu solusi yang dapat dilakukan terhadap transaksi yang telah terlanjur dilakukan di bawah tangan adalah dengan melakukan penandatanganan ulang perjanjian jual beli di hadapan PPAT. Melalui mekanisme tersebut, para pihak dapat memperoleh akta jual beli yang memenuhi persyaratan formal untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Langkah ini menjadi penting untuk memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah yang telah diperjualbelikan.

Temuan tersebut sejalan dengan penelitian Arrofani dan Musyafah (2025) yang menegaskan pentingnya perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan. Selain itu, Bikio et al. (2024) menjelaskan bahwa kepastian administrasi pertanahan yang baik dapat mengurangi risiko sengketa kepemilikan tanah dan meningkatkan perlindungan hukum bagi masyarakat. Oleh karena itu, sinergi antara masyarakat, pemerintah desa, PPAT, dan kantor pertanahan diperlukan untuk mewujudkan sistem peralihan hak atas tanah yang tertib, aman, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak. Ketidaklengkapan dokumen formal dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan dapat menimbulkan hambatan ketika salah satu pihak tidak lagi diketahui



keberadaannya, sehingga proses pendaftaran peralihan hak menjadi lebih sulit untuk dilaksanakan (Tabroni et al., 2024).

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih menjadi pilihan masyarakat karena pertimbangan kemudahan, kecepatan, dan efisiensi biaya. Meskipun secara hukum perdata perjanjian tersebut tetap sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian, keberadaannya belum mampu memberikan kepastian hukum secara penuh dalam sistem administrasi pertanahan karena tidak dapat dijadikan dasar langsung untuk pendaftaran peralihan hak. Oleh sebab itu, penguatan peran PPAT, peningkatan kesadaran hukum masyarakat, serta optimalisasi pelayanan pendaftaran tanah menjadi faktor penting dalam mendorong tertib administrasi pertanahan. Dengan demikian, kepastian hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah tidak hanya ditentukan oleh sahnya suatu perjanjian, tetapi juga oleh terpenuhinya prosedur formal melalui pembuatan akta autentik dan pendaftaran peralihan hak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih ditemukan di Kecamatan Air Hangat Timur karena dianggap lebih mudah, cepat, dan membutuhkan biaya yang lebih rendah dibandingkan dengan mekanisme jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, rendahnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur peralihan hak atas tanah dan pentingnya pendaftaran tanah turut mendorong penggunaan perjanjian jual beli di bawah tangan dalam transaksi pertanahan.

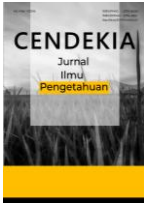
Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan pada dasarnya tetap sah dan mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata. Namun, perjanjian tersebut hanya berfungsi sebagai alat bukti telah terjadinya hubungan hukum antara penjual dan pembeli dan belum dapat dijadikan dasar langsung untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, untuk memperoleh kepastian hukum dan dapat melakukan pendaftaran peralihan hak sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, para pihak perlu membuat akta jual beli di hadapan PPAT sehingga peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan dan memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfarizi, A. Y. (2023). Kedudukan pendaftaran tanah dalam peralihan suatu hak atas tanah. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)*, 7(1). <https://doi.org/10.58258/jisip.v7i1.4270>
- Al-Himni, M. A., & Ratna M. S., E. (2022). Peralihan hak atas tanah jual beli dibawah tangan untuk tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Kubu Raya. *Notarius*, 15(1), 475–484. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46055>
- 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>
- Bikio, F., Sasea, E. M., & Ramadhan, G. (2024). The impact of expedited land title transfers on legal certainty and ownership disputes. *Legalis: Journal of Law Review*, 2(3), 168–178. <https://doi.org/10.61978/legalis.v2i3.284>



- Dewardani, A., & Silviana, A. (2025). Konsekuensi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli terhadap perjanjian yang dibuat di bawah tangan. *Sang Pencerah*, 11(1). <https://doi.org/10.35326/pencerah.v11i1.6508>
- Efendi, Y. (2026). Peran Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria di Indonesia. *Jurnal Begawan Hukum (JBH)*, 4(1), 13-25. <https://doi.org/10.62951/jbh.v4i1.143>
- Harsono, B. (1997). *Hukum agraria: Sejarah pembentukan isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (1999). *Hukum agraria Indonesia* (Edisi revisi). Jakarta: Djambatan.
- Hermit, H. (2009). *Cara memperoleh sertifikat tanah* (Cetakan ke-2). Bandung: Mandar Maju.
- Imadhani, I., & Santoso, B. (2024). Keabsahan hukum peralihan hak atas tanah pada proses jual beli di bawah tangan. *Notarius*, 17(3), 1937–1953. <https://doi.org/10.14710/nts.v17i3.50651>
- Karelina, A., Pamungkas, M. N., Husna, S. M., & Daniar, N. A. S. (2025). Analisis kedudukan hukum perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, 4(2), 3349-3362. <https://publisherqu.com/index.php/pediaqu/article/view/2068>
- Maharani, I. A. D., Puspadma, I. N. A., & Astiti, N. G. K. S. (2023). Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 4(3), 261-267. <https://doi.org/10.22225/jkh.4.3.8036.261-267>
- Masud, 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), 75-84. <https://doi.org/10.36596/jbh.v6i1.710>
- Nurhadi, D. (2024). Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris. *Jurnal Hukum Sasana*, 10(2), 191-204. <https://doi.org/10.31599/sasana.v10i2.2980>
- Rahmadhani, N. A., & Wahjuningati, E. (2024). Problematika peralihan hak atas tanah atas dasar jual beli di bawah tangan pada sertifikat hak milik. *Judiciary: Jurnal Hukum Dan Keadilan*, 13(1), 55–69. <https://doi.org/10.55499/judiciary.v13i1.239>
- Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T. (2021). Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan. *Warta Dharmawangsa*, 15(2), 200-208. <https://doi.org/10.46576/wdw.v15i2.1212>
- Redhawati, D., & Roza, D. (2025). Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dalam rangka menjamin kepastian hukum. *Ekasakti Legal Science Journal*, 2(2), 152–163. <https://doi.org/10.60034/qc446855>
- Rochmah, Z., Solehodin, S., & Miladiyanto, S. (2022). Peralihan hak atas tanah dengan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016. *Jurnal Magister Hukum Perspektif*, 13(2), 1-15. <https://doi.org/10.37303/magister.v13i2.65>



- Sarno, S. P. O. M., Santoso, B., & Prabandari, A. P. (2021). Peran PPAT dalam melakukan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli. *Notarius*, 14(2), 757–768. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43802>
- Satrianingsih, N. N. P., & Wirasila, A. N. (2019). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(6). <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/52474>
- Setiani, D., & Kholishayatuddin, A. (2022). Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Pertanahan. *Jurnal Al-Hakim: Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Studi Syariah, Hukum Dan Filantropi*, 87-100. <https://doi.org/10.22515/alhakim.v4i1.5149>
- Suryaningsih, S., & Zainuri, Z. (2023). Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Jual Beli dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan. *Jurnal Jendela Hukum*, 10(1), 46-54. <https://doi.org/10.24929/jjh.v10i1.2845>
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tabroni, N. M., Lontoh, R., & Sahril, I. (2024). Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual. *Esensi Hukum*, 6(2), 46-57. <https://doi.org/10.35586/esensihukum.v6i2.394>