

ISSN (ONLINE) 2598 9928



INDONESIAN JOURNAL OF LAW AND ECONOMIC
PUBLISHED BY
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SIDOARJO

Table Of Contents

Journal Cover	1
Author[s] Statement	3
Editorial Team	4
Article information	5
Check this article update (crossmark)	5
Check this article impact	5
Cite this article.....	5
Title page	6
Article Title	6
Author information	6
Abstract	6
Article content	8

Originality Statement

The author[s] declare that this article is their own work and to the best of their knowledge it contains no materials previously published or written by another person, or substantial proportions of material which have been accepted for the published of any other published materials, except where due acknowledgement is made in the article. Any contribution made to the research by others, with whom author[s] have work, is explicitly acknowledged in the article.

Conflict of Interest Statement

The author[s] declare that this article was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright Statement

Copyright © Author(s). This article is published under the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) licence. Anyone may reproduce, distribute, translate and create derivative works of this article (for both commercial and non-commercial purposes), subject to full attribution to the original publication and authors. The full terms of this licence may be seen at <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>

Indonesian Journal of Law and Economics Review

Vol. 21 No. 3 (2026): Agustus
DOI: 10.21070/ijler.v21i3.1599

EDITORIAL TEAM

Editor in Chief

Dr. Wisnu Pangah Setiyono, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#)) ([Sinta](#))

Managing Editor

Rifqi Ridlo Phahlevy , Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#)) ([ORCID](#))

Editors

Noor Fatimah Mediawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Faizal Kurniawan, Universitas Airlangga, Indonesia ([Scopus](#))

M. Zulfa Aulia, Universitas Jambi, Indonesia ([Sinta](#))

Sri Budi Purwaningsih, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Emy Rosnawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Totok Wahyu Abadi, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#))

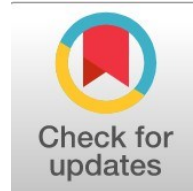
Complete list of editorial team ([link](#))

Complete list of indexing services for this journal ([link](#))

How to submit to this journal ([link](#))

Article information

Check this article update (crossmark)



Check this article impact (*)



Save this article to Mendeley



(*) Time for indexing process is various, depends on indexing database platform

Dispute Resolution in Private Land Sales under Indonesian Agrarian Law: Penyelesaian Sengketa dalam Penjualan Tanah Swasta Berdasarkan Hukum Agraria Indonesia

Atika Rahmawati, atikarahmawati.jbr@gmail.com (*)

Program Studi Hukum, Fakultas Social dan Humaniora, Universitas Nurul Jaded, Indonesia

Muhammad Islahuddin, islahmuhammad99@gmail.com

Program Studi Hukum, Fakultas Social dan Humaniora, Universitas Nurul Jaded, Indonesia

(*) Corresponding author

Abstract

General Background: Legal certainty in Indonesian land administration depends on properly documented and formally registered transfers of land rights. **Specific Background:** Under-the-table land sale practices remain common because they are often based on trust, lower cost, simpler procedures, and limited public understanding of formal land registration requirements. **Knowledge Gap:** Previous studies have mainly examined land registration certainty, transaction consequences, and general agrarian dispute protection, while specific dispute resolution mechanisms for informal land sales under Article 26 of Law Number 5 of 1960 remain limited. **Aims:** This study aimed to analyze dispute resolution for transfers of land rights through informal sale transactions based on Indonesian agrarian law. **Results:** Using normative juridical research with statutory and conceptual approaches, the study found that informal land sale agreements may remain binding under civil contract law when they meet agreement validity requirements. However, such transactions cannot be formally registered because they lack a Land Deed Official deed and do not meet Article 26 of Law Number 5 of 1960 and Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997. Their evidentiary strength is limited, and disputes may be resolved through non-judicial or judicial mechanisms, with negotiation generally pursued first before litigation. **Novelty:** This study specifically links informal land sale disputes with Article 26 of Indonesian agrarian law and available settlement pathways. **Implications:** The findings emphasize compliance with formal deed and registration procedures to secure legal certainty, protect parties, and validate land rights transfer.

Highlights:

- Civil agreements remain binding when validity requirements are fulfilled.
- Missing PPAT deed blocks administrative recognition.
- Negotiation generally precedes litigation in settlement practice

Keywords: Under the Table Land Sale, Land Rights, Sale and Purchase Agreement, Transfer of Land Rights.

Published date: 2026-06-30

Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan masyarakat [1], [2]. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal, tanah juga menjadi sarana untuk menjalankan aktivitas ekonomi, sosial, maupun pembangunan [3], [4]. Nilai tanah yang semakin tinggi menjadikan kepemilikan dan penguasaan tanah sebagai aspek penting yang harus memperoleh perlindungan hukum [5], [6]. Dalam konteks tersebut, negara berkewajiban menjamin adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanah agar tercipta ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat serta meminimalkan potensi sengketa yang dapat merugikan para pihak [7], [8].

Pengaturan mengenai hak atas tanah di Indonesia didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) [9]. Undang-undang tersebut menjadi landasan hukum nasional yang mengatur hubungan antara negara, masyarakat, dan tanah, termasuk mengenai penguasaan, penggunaan, pemanfaatan, serta peralihan hak atas tanah [10]. Salah satu tujuan utama UUPA adalah memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah [3]. Kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui pencatatan data fisik dan data yuridis tanah sehingga setiap peralihan hak dapat diketahui dan diakui secara hukum. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah [11]. Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli wajib dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) [12]. Akta tersebut menjadi syarat utama dalam proses pendaftaran perubahan hak di Kantor Pertanahan sehingga hak kepemilikan pembeli memperoleh perlindungan dan kepastian hukum [13]. Dengan demikian, keberadaan PPAT memiliki peran penting dalam menjamin legalitas setiap transaksi jual beli tanah [14].

Meskipun demikian, praktik jual beli tanah secara bawah tangan masih banyak ditemukan di berbagai daerah di Indonesia, baik di wilayah pedesaan maupun perkotaan. Transaksi semacam ini umumnya dilakukan tanpa melibatkan PPAT dan hanya didasarkan pada kwitansi, surat pernyataan, ataupun kesepakatan tertulis sederhana yang ditandatangani para pihak serta disaksikan oleh perangkat desa atau saksi lainnya [15]. Praktik tersebut berkembang karena adanya hubungan kekeluargaan, rasa saling percaya, pertimbangan biaya yang lebih murah, prosedur yang dianggap lebih sederhana, serta rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah.

Secara sosiologis, jual beli tanah secara bawah tangan memang masih dianggap sah oleh sebagian masyarakat karena berlandaskan hukum adat yang mengenal prinsip terang dan tunai. Namun, dalam perspektif hukum pertanahan nasional, transaksi tersebut belum cukup untuk memberikan kepastian hukum apabila tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan [3]. Akibatnya, pembeli sering mengalami kesulitan ketika hendak melakukan balik nama sertifikat, menjadikan tanah sebagai jaminan, maupun mempertahankan haknya apabila muncul klaim dari pihak lain [7].

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika terjadi sengketa antara penjual dan pembeli ataupun dengan pihak ketiga [16]. Tidak adanya akta otentik menyebabkan alat bukti yang dimiliki pembeli hanya berupa kwitansi atau surat di bawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian terbatas [17]. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan konflik mengenai kepemilikan tanah, pembatalan transaksi, gugatan perdata, bahkan sengketa yang berlangsung dalam jangka waktu panjang. Oleh karena itu, jual beli tanah secara bawah tangan tidak hanya menimbulkan persoalan administratif, tetapi juga berimplikasi terhadap perlindungan hukum bagi para pihak.

Berbagai penelitian terdahulu telah mengkaji aspek hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah. Pendaftaran tanah dipandang sebagai instrumen penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah karena data fisik dan data yuridis tanah tercatat secara resmi dalam sistem pertanahan nasional [3]. Penelitian lain menunjukkan bahwa penggunaan perjanjian di bawah tangan dalam transaksi jual beli tanah berpotensi menimbulkan kendala dalam proses pendaftaran peralihan hak dan pembuktian kepemilikan karena tidak didukung oleh akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) [18]. Selain itu, berbagai permasalahan agraria dan sengketa pertanahan menunjukkan bahwa perlindungan hukum dan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif menjadi faktor penting dalam menjamin kepastian hak atas tanah bagi masyarakat [5].

Meskipun demikian, penelitian-penelitian tersebut masih berfokus pada aspek kepastian hukum hak atas tanah, prosedur pendaftaran tanah, serta akibat hukum yang timbul dari transaksi pertanahan [3], [18]. Sementara itu, kajian mengenai sengketa pertanahan lebih banyak menyoroti perlindungan hukum dan penyelesaian sengketa agraria secara umum tanpa mengkaji secara khusus sengketa yang timbul akibat peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara bawah tangan [5]. Dengan demikian, masih terdapat ruang penelitian yang perlu dikaji lebih lanjut mengenai mekanisme penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli bawah tangan berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah yang timbul akibat jual beli secara bawah tangan berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berbeda dengan penelitian terdahulu yang lebih menitikberatkan pada aspek kepastian hukum pendaftaran tanah, akibat hukum transaksi, dan perlindungan hukum dalam sengketa agraria secara umum, penelitian ini secara khusus mengkaji mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak, baik melalui jalur nonlitigasi maupun litigasi, serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan untuk mewujudkan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara bawah tangan berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum agraria, khususnya mengenai penyelesaian sengketa dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam peralihan hak atas tanah, serta menjadi masukan bagi masyarakat dan pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan menitikberatkan pada analisis terhadap berbagai sumber hukum, seperti peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, doktrin, dan literatur yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah melalui praktik jual beli di bawah tangan. Pendekatan tersebut dipilih karena penelitian ini tidak hanya berupaya memahami ketentuan hukum yang berlaku, tetapi juga menelaah penerapannya dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Melalui penelitian ini, penulis berupaya mengkaji bentuk perlindungan dan kepastian hukum serta mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh apabila terjadi perselisihan akibat transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan sesuai prosedur formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Kajian ini didasarkan pada ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai landasan utama dalam menganalisis keabsahan dan akibat hukum dari praktik jual beli tanah secara bawah tangan. [19], [20].

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan yang mengatur peralihan hak atas tanah, khususnya ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep, asas, dan doktrin hukum yang berkembang dalam hukum agraria, terutama yang berkaitan dengan kepastian hukum, keabsahan jual beli tanah, dan penyelesaian sengketa pertanahan [21].

Penelitian ini menggunakan dua jenis bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena kedua peraturan tersebut menjadi dasar pengaturan mengenai peralihan hak dan pendaftaran tanah di Indonesia. Adapun bahan hukum sekunder diperoleh dari berbagai sumber kepustakaan, seperti buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan hukum agraria dan sengketa pertanahan. [22], [23].

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengidentifikasi, menginventarisasi, dan menelaah berbagai bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Selanjutnya, bahan hukum yang telah terkumpul dianalisis secara kualitatif melalui beberapa tahapan, yaitu pengelompokan bahan hukum, penafsiran norma hukum, serta penarikan kesimpulan secara sistematis. Penafsiran hukum dilakukan menggunakan interpretasi gramatikal untuk memahami makna ketentuan peraturan perundang-undangan berdasarkan rumusan norma, interpretasi sistematis untuk menghubungkan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam satu sistem hukum pertanahan nasional, serta interpretasi konseptual untuk menganalisis penerapan asas kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara bawah tangan [24], [25]. Hasil analisis tersebut digunakan untuk mengevaluasi implikasi hukum dan mekanisme penyelesaian sengketa yang timbul akibat peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi ketentuan formal pendaftaran tanah.

Hasil dan Pembahasan

A. Kedudukan Hukum Jual Beli Tanah Secara Bawah Tangan Menurut Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah secara bawah tangan masih dipraktikkan oleh masyarakat Indonesia, terutama di wilayah dengan hubungan sosial yang kuat dan tingkat kesadaran hukum yang beragam. Secara hukum perdata, jual beli tanah di bawah tangan tetap dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Selain itu, dalam perspektif hukum adat, jual beli tanah juga harus memenuhi prinsip terang dan tunai, yakni dilakukan secara terbuka di hadapan saksi serta disertai pembayaran lunas pada saat transaksi [17], [18]. Dengan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, hubungan hukum antara penjual dan pembeli tetap lahir dan mengikat para pihak. Namun demikian, pengakuan terhadap keabsahan secara materiil tersebut tidak serta-merta mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan nasional [22], [24]. Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengamanatkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilaksanakan sesuai ketentuan yang diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah. Ketentuan tersebut kemudian diimplementasikan melalui Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mewajibkan setiap peralihan hak dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran di Kantor Pertanahan [12], [25]. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan antara pengakuan hukum perdata dan sistem administrasi pertanahan nasional.

Dengan demikian, jual beli tanah secara bawah tangan hanya memiliki kekuatan mengikat secara keperdataan di antara para pihak, tetapi belum memiliki akibat hukum berupa pengalihan hak yang dapat didaftarkan. Tidak adanya akta otentik menyebabkan pembeli tidak dapat melakukan balik nama sertifikat sehingga status kepemilikan tanah secara administratif tetap tercatat atas nama penjual. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa transaksi bawah tangan hanya memenuhi aspek keabsahan materiil, tetapi tidak memenuhi aspek formal yang dipersyaratkan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Dari aspek pembuktian, kwitansi maupun surat pernyataan yang dibuat secara bawah tangan hanya merupakan alat bukti tertulis yang kekuatannya terbatas [16], [23]. Dokumen tersebut masih dapat disangkal oleh pihak yang menandatangani sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, apabila terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah, pembeli harus menghadirkan alat bukti lain, seperti saksi maupun bukti pendukung lainnya, untuk membuktikan adanya hubungan hukum antara para pihak [16].

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ketentuan Pasal 26 UUPA pada dasarnya tidak dimaksudkan untuk meniadakan keabsahan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, melainkan untuk memberikan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah melalui mekanisme pendaftaran. Keberadaan akta PPAT menjadi instrumen yang menjamin kepastian mengenai subjek hukum, objek tanah, serta waktu terjadinya peralihan hak sehingga dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak maupun pihak ketiga [13], [14].

Analisis tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara keabsahan materiil dan keabsahan formal dalam transaksi jual beli tanah [22], [24]. Keabsahan materiil berkaitan dengan terpenuhinya unsur-unsur perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdata dan hukum adat, sedangkan keabsahan formal berkaitan dengan pemenuhan prosedur administrasi pertanahan sebagaimana diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Perbedaan kedua aspek tersebut menyebabkan jual beli tanah secara bawah tangan tetap diakui sebagai perjanjian yang mengikat, tetapi belum dapat dijadikan dasar pengalihan hak yang memperoleh perlindungan hukum penuh dari Negara. Perbedaan ini mencerminkan adanya dualisme norma dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Berdasarkan temuan penelitian, kedudukan hukum jual beli tanah secara bawah tangan berada pada posisi sah secara perdata, namun belum memberikan kepastian hukum dalam sistem hukum agraria nasional.

B. Legalitas dan Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Secara Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Pasal 26 Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

Praktik jual beli tanah secara bawah tangan masih ditemukan dalam masyarakat Indonesia dengan berbagai latar belakang sosial dan ekonomi [15], [17]. Transaksi tersebut umumnya hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak dengan bukti berupa kwitansi atau surat pernyataan yang disaksikan oleh kepala desa maupun tokoh masyarakat. Praktik ini dipilih karena dianggap lebih sederhana, cepat, dan memiliki biaya yang relatif rendah dibandingkan dengan mekanisme yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Meskipun demikian, kemudahan tersebut berimplikasi pada lemahnya perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya bagi pembeli [23], [24].

Secara yuridis, Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa setiap pengalihan hak milik atas tanah melalui jual beli harus dilaksanakan sesuai ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah. Ketentuan tersebut dipertegas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan setiap pengalihan hak dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan [12], [25]. Oleh karena itu, transaksi jual beli yang dilakukan tanpa akta PPAT tidak memenuhi syarat formal untuk memperoleh pengakuan dalam sistem administrasi pertanahan nasional.

Walaupun demikian, dari perspektif hukum perdata, jual beli tanah secara bawah tangan tetap memiliki legalitas sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata [17], [22], yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Prinsip tersebut juga sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (*pacta sunt servanda*). Dengan demikian, perjanjian jual beli di bawah tangan tetap mengikat secara keperdataan, meskipun belum dapat dijadikan dasar pengalihan hak atas tanah secara administratif [18], [24].

Selain itu, aspek pembuktian dalam sengketa jual beli tanah secara bawah tangan juga berkaitan dengan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur alat-alat bukti dalam perkara perdata, yaitu bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Dalam konteks sengketa peralihan hak atas tanah, kwitansi pembayaran, surat pernyataan jual beli, maupun dokumen lain yang dibuat secara bawah tangan dapat digunakan sebagai alat bukti tertulis [16], [23]. Namun, kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, dalam praktik peradilan, keberadaan alat bukti tambahan seperti saksi dan dokumen pendukung lainnya sering kali diperlukan untuk memperkuat pembuktian mengenai terjadinya transaksi jual beli tanah secara bawah tangan [12], [16]. Kondisi ini menunjukkan bahwa aspek pembuktian menjadi titik lemah utama dalam transaksi jual beli tanah secara bawah tangan.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa kekuatan hukum jual beli tanah secara bawah tangan sangat terbatas dari aspek pembuktian [16], [23]. Akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian sepanjang tidak disangkal oleh pihak yang menandatangani. Apabila terjadi sengketa, pembeli harus membuktikan keabsahan transaksi melalui alat bukti tambahan, seperti saksi, kwitansi pembayaran, maupun dokumen pendukung lainnya. Kondisi ini berbeda dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) sehingga memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi para pihak. Ketiadaan akta PPAT juga mengakibatkan pengalihan hak atas tanah tidak

dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akibatnya, sertifikat tanah tetap tercatat atas nama penjual sehingga pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum secara penuh [22], [25].

Keadaan tersebut membuka peluang terjadinya berbagai sengketa, seperti penjualan tanah kepada lebih dari satu pihak, munculnya klaim dari ahli waris penjual, maupun gugatan dari pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas objek tanah yang sama [16], [23]. Selain itu, tidak adanya proses verifikasi oleh PPAT meningkatkan risiko pemalsuan dokumen, manipulasi identitas para pihak, maupun transaksi atas tanah yang masih menjadi objek sengketa atau dijadikan jaminan utang. Dalam praktik peradilan, pengadilan pada prinsipnya masih dapat menerima perjanjian jual beli di bawah tangan sebagai alat bukti adanya hubungan hukum antara para pihak [24]. Namun, penerimaan tersebut bersifat terbatas karena hakim tetap mengedepankan alat bukti lain untuk mencapai keyakinan hukum. Bahkan dalam beberapa perkara, pengadilan memerintahkan para pihak untuk menyempurnakan proses pengalihan hak melalui pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT sebelum dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa melalui proses litigasi tetap dimungkinkan, tetapi membutuhkan waktu yang lebih lama, biaya yang lebih besar, dan tidak selalu memberikan kepastian bagi pembeli.

Berdasarkan hasil analisis, legalitas jual beli tanah secara bawah tangan dapat dipahami dalam dua perspektif. Dari perspektif hukum perdata, transaksi tersebut tetap sah dan mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian. Sebaliknya, dari perspektif hukum agraria nasional, transaksi tersebut belum memiliki kekuatan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah karena tidak memenuhi persyaratan formal sebagaimana diatur dalam Pasal 26 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 [22], [25]. Akibatnya, pembeli tidak memperoleh kepastian hukum maupun perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang diperolehnya.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa ketidakpatuhan terhadap prosedur formal pendaftaran tanah berimplikasi langsung terhadap lemahnya perlindungan hukum serta meningkatnya potensi sengketa pertanahan [12], [13]. Selain itu, mekanisme pendaftaran tanah melalui akta PPAT juga mampu memperkuat kedudukan hukum para pihak, mencegah terjadinya sengketa pertanahan, memberikan perlindungan terhadap hak-hak pembeli, serta mendukung terciptanya tertib administrasi pertanahan sebagaimana menjadi tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria.

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah secara bawah tangan memiliki kekuatan hukum yang sah dalam lingkup perdata sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga tetap mengikat para pihak, namun tidak memiliki kekuatan hukum dalam pengalihan hak atas tanah dalam sistem hukum agraria nasional karena tidak memenuhi persyaratan formal berupa Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga tidak memberikan kepastian hukum administratif serta memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas dan berpotensi menimbulkan sengketa, yang penyelesaiannya umumnya dilakukan melalui musyawarah atau negosiasi dan apabila tidak tercapai dapat ditempuh melalui litigasi di pengadilan.

Ucapan Terima Kasih

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan, bantuan, dan kontribusi selama proses penelitian hingga penyusunan artikel ilmiah ini yang berjudul Analisis Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Secara Bawah Tangan (Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria). Apresiasi disampaikan kepada para dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, masukan, serta bimbingan ilmiah selama proses penelitian. Ucapan terima kasih juga diberikan kepada pihak-pihak yang menjadi sumber data penelitian, baik narasumber maupun instansi terkait, atas kesediaannya memberikan informasi dan data yang diperlukan sehingga penelitian ini dapat terlaksana dengan baik. Penulis juga menghargai seluruh pihak yang telah memberikan dukungan moral maupun akademik dalam penyelesaian artikel ini. Semoga hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum agraria, serta menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya.

References

1. W. Wahyudi, "Kedudukan Hukum Tukar Menukar Tanah Aset Desa Bagi Kepentingan Strategis Nasional," *Mendapo: Journal of Administrative Law*, vol. 4, no. 1, pp. 46–62, Feb. 2023, doi: 10.22437/mendapo.v4i1.23237.
2. K. Angela and A. Setyawati, "Analisis Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat dalam Rangka Proyek Strategi Nasional (PSN) Demi Kepentingan Umum," *Jurnal Hukum Lex Generalis*, vol. 3, no. 3, pp. 199–216, Mar. 2022, doi: 10.56370/jhlg.v3i3.196.
3. T. Widiyono and M. Z. K. Khan, "Legal Certainty in Land Rights Acquisition in Indonesia's National Land Law," *Law Reform*, vol. 19, no. 1, pp. 128–147, Aug. 2023, doi: 10.14710/lr.v19i1.48393.
4. K. Anwar, W. Wahyu, and D. Arisanty, "Pembangunan Perumahan di Desa Semangat Dalam dan Dampaknya terhadap Lingkungan dan Masyarakat," *JPG (Jurnal Pendidikan Geografi)*, vol. 9, no. 1, pp. 28–39, Mar. 2022, doi: 10.20527/jpg.v9i1.12697.
5. D. Cahyadi and A. Saptomo, "Complexity of Agrarian Law Regulations in Disputes over Unauthorized Use of Land," *Rechtsnormen: Journal of Law*, vol. 2, no. 4, pp. 389–399, Dec. 2024, doi: 10.70177/rjl.v2i4.1692.
6. Y. T. Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak," *Jurnal USM Law Review*, vol. 5, no. 2, pp. 539–552, Oct. 2022, doi: 10.26623/julr.v5i2.5777.
7. T. D. Rahayu, Y. Pujiwati, and B. Rubiati, "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami

- Likuifaksi Tanah,” *Litra: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, vol. 2, no. 2, pp. 250–266, Apr. 2023, doi: 10.23920/litra.v2i2.1315.
8. R. B. Kusuma, “Kepastian Hukum Bagi Pihak Ketiga Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah,” *Jurnal Sains, Ekonomi, Manajemen, Akuntansi, dan Hukum*, vol. 2, no. 5, pp. 437–449, Oct. 2025, doi: 10.60126/sainmikum.v2i5.1362.
 9. I. Christianto, “Perlindungan Hukum terhadap Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial*, vol. 10, no. 1, pp. 91–105, Apr. 2022, doi: 10.30868/am.v10i01.2027.
 10. D. C. A. Ningtyas, “Hak Atas Tanah sebagai Dasar Pembuktian bagi Pemiliknya dalam Hukum Agraria yang Didasari UUPA,” *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, vol. 3, no. 1, pp. 28–35, Jan. 2023, doi: 10.69957/cr.v3i01.698.
 11. B. S. Hulu and R. Y. A. Rikmadani, “Tinjauan Hukum Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997: Studi Kasus Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN BYW,” *Advokasi Hukum Demokrasi*, vol. 3, no. 1, pp. 94–109, Aug. 2025, doi: 10.61234/ahd.v3i1.105.
 12. Imelda, M. Markoni, J. Widarto, and Z. Zulfikar, “Kekuatan Hukum Akta Notaris dan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah Belum Terdaftar pada Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli,” *Almufi: Jurnal Sosial dan Humaniora*, vol. 2, no. 2, pp. 240–252, Aug. 2025, doi: 10.63821/ash.v2i2.483.
 13. E. H. Thesia et al., “Sosialisasi Hukum tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura,” *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*, vol. 1, no. 7, pp. 1306–1312, Sep. 2023, doi: 10.59837/jpmba.v1i7.352.
 14. Y. Susanti and Z. A. Fakrulloh, “The Juridical Construction of the Obligation of Land Deed Officials to Conduct Field Inspections: Theoretical Foundations, Normative Gaps, and Professional Responsibility in Indonesian Land Law,” *International Journal of Social Service and Research*, vol. 6, no. 5, pp. 388–398, May 2026, doi: 10.46799/ijssr.v6i5.1402.
 15. N. M. Tabroni, R. Lontoh, and I. Sahril, “Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual,” *Esensi Hukum*, vol. 6, no. 2, pp. 46–57, Feb. 2025, doi: 10.35586/esensihukum.v6i2.394.
 16. P. P. Aji, R. Candrakirana, and A. S. Nagara, “Kedudukan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Sengketa Boedel Pailit,” *Jurnal USM Law Review*, vol. 8, no. 3, pp. 2878–2900, Dec. 2025, doi: 10.26623/julr.v8i3.13069.
 17. Z. I. Putri and L. Sumanto, “Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Bawah Tangan,” *Jurnal Hukum Nawasena Agraria*, vol. 2, no. 1, pp. 40–51, Apr. 2024, doi: 10.25105/jhna.v2i1.22485.
 18. S. Setiyanto, “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah yang Dilaksanakan dengan Perjanjian di Bawah Tangan terhadap Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Putusan Nomor: 17/Pdt.G/2013/D),” *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, vol. 9, no. 1, pp. 76–89, Jul. 2022, doi: 10.32493/SKD.v9i1.y2022.22501.
 19. S. A. Wiraguna, “Metode Normatif dan Empiris dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif di Indonesia,” *Public Sphere: Journal of Social, Politics, Government, and Law*, vol. 3, no. 3, Nov. 2024, doi: 10.59818/jps.v3i3.1390.
 20. R. Widayani, L. Wei, and W. Jun, “Empirical Legal Research Methods: Applications in Legal Research in Indonesia,” *Rechtsnormen: Journal of Law*, vol. 3, no. 2, pp. 135–145, Apr. 2025, doi: 10.70177/rjl.v3i2.2095.
 21. N. L. G. Astariyani, B. Hermanto, R. Da Cruz, and F. Wisnaeni, “Preventive and Evaluative Mechanism Analysis on Regulatory and Legislation Reform in Indonesia,” *Law Reform*, vol. 19, no. 2, pp. 248–269, Dec. 2023, doi: 10.14710/lr.v19i2.55819.
 22. I. A. D. Maharani, I. N. A. Puspadma, and N. G. K. S. Astiti, “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*, vol. 4, no. 3, pp. 261–267, Dec. 2023, doi: 10.22225/jkh.4.3.8036.261-267.
 23. K. H. Mahesa, M. J. Setianto, and K. F. Dantes, “Perlindungan Hukum dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, vol. 3, no. 4, pp. 115–124, Oct. 2023, doi: 10.23887/jih.v3i4.2777.
 24. A. D. Adinda and A. Silviana, “Konsekuensi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli terhadap Perjanjian yang Dibuat di Bawah Tangan,” *Sang Pencerah: Jurnal Ilmiah Universitas Muhammadiyah Buton*, vol. 11, no. 1, pp. 295–305, Feb. 2025, doi: 10.35326/pencerah.v11i1.6508.
 25. S. H. M. T. Sinaga, “Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli,” *Jurnal Hukum to-ra: Hukum untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat*, vol. 10, no. 1, pp. 138–150, Apr. 2024, doi: 10.55809/tora.v10i1.334.