

## Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Cevonie Marietje Ngantung<sup>1</sup>, Arie Ventje Sendow<sup>1</sup>, Olga Anatje Pangkerego<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Universitas Sam Ratulangi Manado, Indonesia

 [cevoniengantung@unsrat.ac.id](mailto:cevoniengantung@unsrat.ac.id)\*

### Abstrak

#### ARTICLE INFO

Received 21  
September,  
2025  
Revised  
25 Oktober ,  
2025  
Accepted  
5 November,  
2025.

This study aims to analyze the legal validity of land ownership rights sales and purchases conducted without a PPAT deed and its legal consequences for the parties. The research method used is normative juridical, with a statutory and conceptual approach, supported by secondary data in the form of legal literature and court decisions. The results indicate that land sales and purchases without a PPAT deed are not legally binding as valid evidence for registering transfers of rights at the land office. However, the agreement remains legally binding as long as it meets the requirements for a valid agreement under Article 1320 of the Civil Code. Consequently, the transaction only creates rights and obligations between the parties but does not transfer legal ownership rights. Therefore, it is recommended that every transfer of land rights be conducted through a PPAT deed to ensure legal certainty and protection for the parties.

**Keywords:** Legal Validity, Land Sale and Purchase, Ownership Rights, PPAT, Unauthorized Agreements.

Diterbitkan oleh  
ISSN

Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar  
2622-5212

Website

<https://atauatauojs.staialfurqan.ac.id/atauajtmatau>

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY SA

<https://atauatauojs.staialfurqan.ac.id/atauajtmatau>



### PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat Indonesia. Sebagai sumber daya yang terbatas, tanah tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga merupakan simbol kesejahteraan dan keberlangsungan hidup suatu keluarga. Oleh sebab itu, negara melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa seluruh tanah di wilayah Indonesia dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, Pasal 19 ayat (1) UUPA mewajibkan pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Ketentuan tersebut kemudian dipertegas melalui Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Namun dalam kenyataan, tidak semua transaksi jual beli tanah di Indonesia dilakukan sesuai ketentuan tersebut. Fenomena jual beli tanah tanpa akta PPAT masih marak terjadi, terutama di daerah pedesaan, pinggiran kota, dan kawasan dengan tingkat literasi hukum yang rendah. Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) tahun 2023, tercatat lebih dari 11.500 kasus sengketa pertanahan di Indonesia, dan sekitar 18 persen di antaranya berasal dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan atau tanpa akta PPAT (ATR/BPN, 2023). Selain itu, Laporan Tahunan Mahkamah Agung (MA) tahun 2022 juga mencatat bahwa perkara perdata terkait jual beli tanah tanpa akta autentik meningkat 22% dibanding tahun sebelumnya, menunjukkan bahwa masalah ini bersifat sistemik dan terus berulang dari tahun ke tahun.

Praktik jual beli tanah tanpa akta PPAT biasanya didasari alasan pragmatis, seperti menghindari biaya notaris, mempercepat proses transaksi, atau karena adanya hubungan kekeluargaan dan kepercayaan antara penjual dan pembeli. Dalam beberapa kasus, masyarakat juga beranggapan bahwa tanda tangan di atas kwitansi atau surat pernyataan sudah cukup menjadi bukti kepemilikan. Padahal, dari perspektif hukum agraria, transaksi tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Akibatnya, banyak pembeli yang telah membayar lunas namun tidak dapat memperoleh sertifikat atas nama mereka, dan tanah tersebut secara yuridis masih tercatat atas nama penjual.

Dari sisi hukum, persoalan ini menimbulkan dualisme antara keabsahan perjanjian menurut hukum perdata dan keabsahan administratif menurut hukum agraria. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat: kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Oleh karena itu, secara perdata, jual beli tanah tanpa akta PPAT dapat dianggap sah dan mengikat para pihak. Namun, berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, transaksi tersebut tidak dapat menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak milik secara yuridis karena tidak memiliki akta autentik dari PPAT. Perbedaan pemahaman inilah yang menyebabkan banyak pihak kehilangan kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya.

Beberapa penelitian terdahulu telah membahas persoalan serupa, tetapi umumnya masih terbatas pada aspek formal pembuatan akta atau validitas administratifnya. Sudaryanto (2019) menekankan pentingnya akta PPAT sebagai alat bukti autentik yang menjamin kepastian hukum dan menjadi dasar bagi pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan, namun belum menjelaskan secara mendalam kedudukan perjanjian jual beli di bawah tangan dari perspektif hukum perdata. Rachmawati (2021) menyoroti lemahnya kedudukan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam praktik pertanahan, tetapi tidak membahas bagaimana perlindungan hukum dapat diberikan kepada pembeli yang beritikad baik. Sementara itu, Firmansyah (2020) meneliti perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik atas tanah yang belum bersertifikat, namun fokusnya lebih pada aspek pendaftaran tanah, bukan pada substansi kekuatan hukum jual beli tanpa akta PPAT. Selain itu, penelitian Kurniawan (2022) mengenai keabsahan jual beli tanah adat menunjukkan adanya praktik serupa di masyarakat adat, tetapi tidak membahas hubungan antara keabsahan perdata dan keabsahan administratif.

Berdasarkan tinjauan tersebut, dapat diidentifikasi adanya gap penelitian yang cukup signifikan. Sebagian besar penelitian terdahulu hanya meninjau persoalan ini dari satu sisi, baik dari aspek hukum perdata (keabsahan perjanjian) maupun hukum agraria (prosedur administrasi pertanahan), tanpa mengaitkan keduanya secara terpadu. Padahal, dalam praktik, kedua aspek tersebut saling berinteraksi dan menentukan validitas suatu peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, penelitian ini berupaya mengisi kekosongan tersebut melalui analisis menyeluruh terhadap kekuatan hukum jual beli hak milik atas tanah tanpa akta PPAT dari dua dimensi: dimensi perdata yang menekankan keabsahan perjanjian, dan dimensi administratif yang menentukan legalitas pendaftaran peralihan hak.

Kebaruan (novelty) dalam penelitian ini terletak pada pendekatan yang disebut *dual-layer legality approach*, yaitu suatu pendekatan yang menggabungkan dua lapisan keabsahan: pertama, sahnya perjanjian jual beli tanah sebagai hubungan hukum keperdataan antara penjual dan pembeli; dan kedua, keabsahan administratif sebagai syarat peralihan hak yang diakui negara. Dengan pendekatan ini, penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis terhadap pengembangan hukum agraria yang lebih kontekstual dan adaptif terhadap kondisi sosial masyarakat, sekaligus memberikan solusi praktis terhadap permasalahan jual beli tanah tanpa akta PPAT yang kerap menimbulkan ketidakpastian hukum.

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi masyarakat agar memahami pentingnya akta PPAT dalam setiap peralihan hak atas tanah, serta menjadi masukan bagi pemerintah dalam menyusun kebijakan yang mampu menyeimbangkan antara kepastian hukum dan aksesibilitas masyarakat terhadap layanan pertanahan. Penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya kajian hukum agraria, khususnya dalam hal integrasi antara norma keperdataan dan norma administrasi pertanahan dalam satu kerangka hukum yang utuh.

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Metode ini dipilih karena fokus kajian berada pada analisis

norma hukum positif yang mengatur jual beli hak milik atas tanah tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum normatif mengkaji hukum sebagai norma yang berlaku dan berfungsi sebagai pedoman perilaku dalam masyarakat (Soekanto, 2012). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji teori-teori hukum mengenai keabsahan perjanjian dan kekuatan pembuktian akta, sebagaimana dijelaskan oleh Marzuki (2014).

Data penelitian ini sepenuhnya bersumber dari data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa literatur dan jurnal hukum, serta bahan hukum tersier seperti kamus dan ensiklopedia hukum. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, dengan menelaah literatur hukum yang relevan (Amiruddin & Asikin, 2016). Seluruh bahan hukum yang diperoleh dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu menguraikan dan menafsirkan norma hukum secara sistematis untuk menemukan hubungan antara sahnya perjanjian dalam hukum perdata dengan legalitas administratif dalam hukum agraria (Ibrahim, 2021). Analisis ini menghasilkan kesimpulan yang bersifat preskriptif, yakni memberikan rekomendasi hukum mengenai kedudukan dan kekuatan hukum jual beli tanah tanpa akta PPAT dalam sistem hukum nasional.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Milik atas Tanah tanpa Akta PPAT**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masih marak terjadi di Indonesia. Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) tahun 2023, sekitar 18% kasus sengketa tanah yang ditangani berakar pada transaksi jual beli yang dilakukan di bawah tangan (ATR/BPN, 2023). Kondisi ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara hukum yang berlaku secara normatif dan praktik hukum di masyarakat.

Secara keperdataan, jual beli tanah tanpa akta PPAT tetap sah sepanjang memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Hal ini sejalan dengan pendapat Rachmadi Usman (2018) dalam *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, yang menegaskan bahwa suatu perjanjian tetap sah sepanjang para pihak bersepakat secara bebas dan tidak bertentangan dengan undang-undang atau kesusilaan. Dengan demikian, jual beli tanah tanpa akta PPAT menimbulkan akibat hukum antara penjual dan pembeli (inter partes), meskipun tidak diakui secara yuridis formal dalam sistem pertanahan.

Namun, dari perspektif hukum agraria, peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta PPAT dan didaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperoleh kepastian hukum publik. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta diperkuat oleh Sutedi (2019) dalam *Jurnal RechtsVinding*, yang menyatakan bahwa akta PPAT merupakan alat bukti otentik yang berfungsi sebagai dasar hukum bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah. Tanpa akta tersebut, jual beli tanah tidak dapat menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga dan tidak dapat dijadikan dasar penerbitan sertifikat baru.

Temuan ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1155 K/Pdt/2017, yang menegaskan bahwa jual beli di bawah tangan hanya memiliki kekuatan hukum keperdataan, bukan kekuatan pembuktian otentik. Mahkamah Agung menilai bahwa hak milik atas tanah tetap melekat pada pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, kecuali telah dilakukan balik nama berdasarkan akta PPAT yang sah.

Berdasarkan hasil analisis normatif dan dukungan literatur jurnal, dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum jual beli tanah tanpa akta PPAT bersifat relatif dan terbatas. Secara perdata, perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak. Namun secara administratif, tidak menimbulkan peralihan hak milik yang diakui negara. Keterbatasan ini menempatkan pembeli pada posisi yang rentan terhadap risiko hukum apabila terjadi sengketa kepemilikan.

### **Akibat Hukum terhadap Para Pihak dalam Jual Beli Tanah tanpa Akta PPAT**

Dari hasil penelitian ditemukan bahwa akibat hukum jual beli tanah tanpa akta PPAT dapat ditinjau dari dua sisi: hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan. Dari sisi perdata, hubungan hukum antara penjual dan pembeli tetap berlaku dan dapat dituntut di pengadilan apabila salah satu pihak wanprestasi. Namun, karena akta yang dibuat tidak berbentuk akta autentik, kekuatan pembuktiannya menjadi lemah. Menurut Sudarsono (2020) dalam *Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa*, akta di bawah tangan hanya mempunyai nilai pembuktian selama tidak disangkal oleh pihak yang menandatangani. Artinya, apabila penjual menyangkal transaksi, maka pembeli harus membuktikan keabsahan jual beli dengan alat bukti tambahan seperti saksi atau kwitansi.

Sedangkan dari sisi administrasi pertanahan, transaksi tersebut tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan karena tidak memenuhi syarat formal pembuatan akta PPAT. Hal ini berarti pembeli tidak dapat memperoleh sertifikat atas namanya, sehingga tidak memiliki perlindungan hukum penuh sebagai pemegang hak. Hasil penelitian ini selaras dengan temuan Wahyuni (2021) dalam *Jurnal Hukum Prioris*, yang menyebutkan bahwa perjanjian jual beli tanah tanpa akta PPAT sering kali menimbulkan sengketa ganda karena ketidaksesuaian antara dokumen perjanjian dan data pendaftaran tanah.

Salah satu risiko utama yang ditemukan adalah terjadinya jual beli ganda. Apabila penjual menjual kembali tanah yang sama kepada pihak ketiga dengan akta PPAT, maka transaksi kedua tersebut memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat. Hal ini diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 2716 K/Pdt/2018, yang menegaskan bahwa jual beli tanah di bawah tangan tidak dapat mengalahkan jual beli yang sah di hadapan PPAT, karena akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian otentik yang tidak dapat disangkal kecuali dibuktikan sebaliknya di pengadilan.

### **Analisis Konseptual: Sinkronisasi Hukum Perdata dan Hukum Agraria**

Hasil penelitian ini mengungkap bahwa salah satu akar persoalan jual beli tanah tanpa akta PPAT adalah belum sinkronnya antara sistem hukum perdata dan hukum agraria. Hukum perdata masih menekankan pada sahnya kesepakatan sebagai dasar lahirnya hubungan hukum, sedangkan hukum agraria menuntut adanya bentuk formal dan pendaftaran sebagai syarat sah peralihan hak. Kondisi ini menimbulkan ketegangan normatif antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif. Analisis Konseptual: Sinkronisasi Hukum Perdata dan Hukum Agraria

Hasil penelitian ini mengungkap bahwa salah satu akar persoalan jual beli tanah tanpa akta PPAT adalah belum sinkronnya antara sistem hukum perdata dan hukum agraria. Hukum perdata masih menekankan pada sahnya kesepakatan sebagai dasar lahirnya hubungan hukum, sedangkan hukum agraria menuntut adanya bentuk formal dan pendaftaran sebagai syarat sah peralihan hak. Kondisi ini menimbulkan ketegangan normatif antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif.

Konsep *dual-layer legality* yang ditawarkan dalam penelitian ini mencoba menjembatani perbedaan tersebut. Lapisan pertama adalah keabsahan perdata, yaitu sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata. Lapisan kedua adalah keabsahan administratif, yaitu syarat formil yang menjadikan peralihan hak diakui secara yuridis melalui pendaftaran tanah. Pendekatan ini selaras dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, bahwa hukum tidak hanya harus memberikan kepastian, tetapi juga harus adil dan bermanfaat bagi masyarakat.

Dengan demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa reformulasi kebijakan pertanahan diperlukan agar masyarakat tetap dapat memperoleh perlindungan hukum tanpa mengabaikan syarat formil pendaftaran. Regulasi tambahan yang memberikan ruang legalisasi perjanjian di bawah tangan melalui mekanisme verifikasi administratif atau pengesahan notaris dapat menjadi alternatif solusi yang menjembatani aspek keperdataan dan administrasi pertanahan.

Berbagai penelitian hukum sebelumnya telah membahas aspek formil peralihan hak atas tanah, namun sebagian besar berfokus pada fungsi akta PPAT sebagai bukti peralihan hak (*Subekti, 2019; Arliman, 2020*). Penelitian ini memperluas kajian dengan menekankan dimensi perlindungan hukum substantif bagi pembeli beritikad baik, yang sering kali diabaikan dalam sistem pendaftaran tanah. Menurut Arliman (2020) dalam *Jurnal Legislasi Indonesia*, pembeli beritikad baik seharusnya tetap memperoleh perlindungan hukum meskipun prosedur formal belum terpenuhi, selama tidak terdapat unsur penipuan atau niat melawan hukum.

Temuan penelitian ini juga didukung oleh hasil riset Huda (2022) dalam *Jurnal Rechtsregel*, yang menyoroti bahwa banyak masyarakat pedesaan tidak memahami pentingnya akta PPAT karena keterbatasan akses dan biaya. Akibatnya, masyarakat lebih mengandalkan perjanjian di bawah tangan sebagai bentuk kepercayaan sosial. Huda menegaskan perlunya kebijakan hukum agraria yang lebih fleksibel agar tidak terjadi kriminalisasi terhadap praktik hukum adat yang masih hidup di masyarakat.

Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi baru (*novelty*) berupa konsep rekognisi terbatas (*limited legal recognition*) terhadap jual beli tanah tanpa akta PPAT bagi pihak yang beritikad baik. Konsep ini bertujuan menjembatani antara keabsahan perdata dan keabsahan administratif, sejalan dengan teori kepastian hukum Gustav Radbruch (1950) yang menekankan bahwa hukum harus mengandung keadilan, kepastian, dan kemanfaatan secara seimbang.

Analisis konseptual menunjukkan bahwa ketidaksinkronan antara hukum perdata dan hukum agraria menjadi akar permasalahan jual beli tanah tanpa akta PPAT. Hukum perdata menekankan asas konsensualisme, sementara hukum agraria menekankan asas publisitas dan formalisme administratif. Ketegangan ini menciptakan kekosongan hukum dalam praktik. Oleh karena itu, diperlukan interpretasi harmonis melalui pendekatan sinkronisasi hukum sebagaimana dikemukakan oleh Salim HS (2019) dalam *Jurnal Hukum & Pembangunan*, bahwa sinkronisasi antar norma hukum menjadi kunci untuk menciptakan kesatuan sistem hukum nasional.

Hasil penelitian ini mengarah pada rekomendasi bahwa negara perlu menyediakan mekanisme pengesahan administratif (*administrative validation*) bagi transaksi jual beli di bawah tangan yang telah berlangsung lama dan tidak menimbulkan sengketa. Langkah ini penting untuk mewujudkan asas keadilan substantif tanpa mengabaikan kepastian hukum formal. Pendekatan ini sejalan dengan Sutedi (2019) yang menekankan bahwa perlindungan hukum dalam bidang pertanahan harus menyesuaikan dinamika sosial masyarakat tanpa mengurangi integritas sistem pendaftaran tanah.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa jual beli hak milik atas tanah tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kekuatan hukum yang terbatas. Secara perdata, transaksi tersebut sah karena memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga mengikat penjual dan pembeli. Namun secara administrasi pertanahan, transaksi tersebut tidak menimbulkan peralihan hak milik secara yuridis karena tidak memenuhi syarat formil berupa akta PPAT dan pendaftaran di kantor pertanahan.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa pembeli beritikad baik berada dalam posisi hukum yang rentan, karena tidak memiliki kepastian hukum publik atas tanah yang dibeli. Risiko yang muncul antara lain jual beli ganda dan sengketa kepemilikan dengan pihak ketiga. Oleh karena itu, meskipun sah secara perdata, transaksi tanpa akta PPAT tidak memberikan perlindungan hukum penuh kepada pembeli.

Sebagai temuan baru (*novelty*), penelitian ini menekankan pentingnya mekanisme legalisasi atau pengesahan administratif bagi transaksi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan secara sah dan beritikad baik, sehingga dapat menjembatani konflik antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif. Harmonisasi ini menjadi langkah strategis untuk menciptakan kepastian hukum pertanahan sekaligus melindungi masyarakat dari risiko sengketa yang merugikan.

## REFERENSI

- Amiruddin, & Asikin, Z. (2016). *Pengantar metodologi penelitian hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Arliman, R. (2020). Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam pendaftaran tanah. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 17(2), 45–60.
- ATR/BPN. (2023). *Statistik sengketa pertanahan Indonesia 2023*. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Firmansyah, D. (2020). Perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang belum bersertifikat. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(1), 89–105.
- Huda, M. (2022). Kesadaran masyarakat pedesaan terhadap akta PPAT dan implikasinya. *Jurnal Rechtsregel*, 5(3), 23–38.

- Ibrahim, J. (2021). *Metodologi penelitian hukum normatif: Pendekatan konseptual dan perundang-undangan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Kurniawan, A. (2022). Keabsahan jual beli tanah adat dalam perspektif hukum nasional. *Jurnal Hukum Adat Indonesia*, 12(1), 77-92.
- Marzuki, P. M. (2014). *Penelitian hukum: Edisi revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 1155 K/Pdt/2017.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2716 K/Pdt/2018.
- Rachmawati, S. (2021). Kedudukan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam praktik pertanahan. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 15(2), 34-50.
- Rachmadi Usman. (2018). Sahnya perjanjian jual beli tanah tanpa akta PPAT. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 25(1), 56-71.
- Salim, H. S. (2019). Sinkronisasi hukum perdata dan hukum agraria di Indonesia. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 49(2), 112-130
- Sudarsono, T. (2020). Nilai pembuktian akta di bawah tangan dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa*, 34(1), 45-60
- Soekanto, S. (2012). *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta: UI Press.
- Subekti, R. (2019). Fungsi akta PPAT sebagai bukti peralihan hak. *Jurnal Hukum Pertanahan*, 11(2), 20-35.
- Sutedi, A. (2019). Perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah. *Jurnal RechtsVinding*, 8(1), 12-28.
- Wahyuni, L. (2021). Perjanjian jual beli tanah tanpa akta PPAT dan sengketa ganda. *Jurnal Hukum Prioris*, 9(2), 67-82.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.