

Implikasi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah yang Tidak Melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Legal Implications of Land Sale and Purchase Transactions That Do Not Involve Land Deed Making Officials (PPAT)

Pardamean Sihombing, Eddy Sambuaga & Diana R.W Napitupulu

Program Magister Hukum, Universitas Kristen Indonesia Jakarta

Diterima: 16 Juli 2025; Direview: 15 September 2025; Disetujui: 11 Oktober 2025

Corresponding Author: pardameansihombing83@gmail.com

Abstrak:

Transaksi jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang secara hukum diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, khususnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu syarat sahnya peralihan hak atas tanah adalah dibuatnya akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam praktiknya masih ditemukan transaksi jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT, yang hanya dilakukan secara bawah tangan antara para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum dari transaksi semacam itu, baik terhadap keabsahan peralihan hak, kekuatan pembuktian, maupun potensi sengketa hukum di kemudian hari. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT tidak memiliki kekuatan hukum formal untuk didaftarkan ke kantor pertanahan, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa kepemilikan. Selain itu, pembeli juga berada dalam posisi rentan karena tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah secara administratif. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk memahami prosedur legal yang berlaku agar hak atas tanah dapat diakui dan dilindungi secara hukum.

Kata kunci: Jual Beli Tanah; PPAT; Akta Otentik; Implikasi Hukum; Peralihan Hak

Abstract

Land sale and purchase transactions are a form of land rights transfer that is legally regulated in Indonesian legislation, particularly in Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. One of the requirements for the validity of land rights transfer is the creation of a deed by a Land Deed Official (PPAT). However, in practice, there are still land sale and purchase transactions that do not involve a PPAT, which are only carried out privately between the parties. This study aims to analyze the legal implications of such transactions, both in terms of the validity of the transfer of rights, the strength of evidence, and the potential for legal disputes in the future. The research method used is normative juridical with a legislative approach and case studies. The results of the study show that land sale and purchase transactions that do not involve a PPAT do not have formal legal force to be registered with the land office, thus potentially causing legal uncertainty and ownership disputes. In addition, buyers are also in a vulnerable position because they do not have valid administrative proof of ownership. Therefore, the parties need to understand the applicable legal procedures so that land rights can be recognized and protected by law.

Keywords: Land Sale And Purchase; PPA; Authentic Deed; Legal Implications; Transfer Of Rights

How to Cite: Sihombing, P., Sambuaga, E. & Napitupulu, D.R.W. (2025). Implikasi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah yang Tidak Melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 8 (2): 580-591.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai tempat tinggal, sumber penghidupan, maupun sebagai objek investasi. Menurut Harsono (2005), tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai sosial, ekonomi, dan budaya yang tinggi, sehingga penguasaan dan pemanfaatannya perlu diatur secara adil dan berkelanjutan. Dalam konteks ekonomi, Sutedi (2010) menegaskan bahwa tanah tidak hanya bernilai sebagai faktor produksi, tetapi juga sebagai aset investasi yang memiliki potensi keuntungan besar, terutama di kawasan perkotaan. Oleh karena itu, transaksi yang berkaitan dengan tanah, khususnya jual beli, menjadi salah satu aspek penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.

Dalam hukum positif Indonesia, jual beli tanah termasuk ke dalam bentuk peralihan hak atas tanah, yang diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan. Menurut Apriandra dan Priyono (2025), transaksi jual beli tanah tidak hanya merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli, tetapi juga harus memenuhi ketentuan hukum formal agar memiliki kekuatan pembuktian dan kepastian hukum. Hal ini sejalan dengan prinsip legalitas dalam administrasi pertanahan yang menuntut setiap perubahan status atau peralihan hak atas tanah dicatat secara resmi oleh negara.

Salah satu ketentuan penting terkait peralihan hak atas tanah adalah keharusan pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta tersebut menjadi dasar hukum bagi proses balik nama kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan. Sebagaimana dijelaskan oleh Effendi (2014), akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti otentik yang memberikan kepastian hukum atas kepemilikan dan peralihan hak atas tanah, sekaligus melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi.

Namun demikian, dalam praktiknya, masih banyak ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT, atau dengan kata lain dilakukan secara di bawah tangan. Transaksi seperti ini umumnya hanya dituangkan dalam perjanjian tertulis biasa, kuitansi pembayaran, atau bahkan hanya berdasarkan kesepakatan lisan. Menurut Soekanto (2019), fenomena tersebut sering terjadi karena rendahnya tingkat pengetahuan hukum masyarakat, serta anggapan bahwa prosedur resmi terlalu rumit dan memerlukan biaya tambahan. Selain itu, Satrio (2018) mengemukakan bahwa faktor kepercayaan pribadi dan hubungan kekeluargaan juga sering menjadi alasan utama masyarakat melakukan transaksi tanpa akta otentik.

Sayangnya, tindakan semacam ini dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang merugikan, baik bagi penjual maupun pembeli. Salah satu risiko terbesar adalah tidak diakuinya peralihan hak atas tanah secara hukum, sehingga pembeli tidak dapat melakukan balik nama sertifikat. Dalam hal terjadi sengketa, bukti transaksi di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik. Oleh karena itu, Soemitro (1990) menekankan pentingnya penegakan aturan dan edukasi hukum kepada masyarakat agar setiap transaksi tanah dilakukan sesuai dengan prosedur yang sah secara hukum.

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat didaftarkan secara resmi ke Kantor Pertanahan. Akibatnya, pembeli tidak dapat memperoleh sertifikat atas nama dirinya, sehingga secara hukum hak milik atas tanah tersebut masih tercatat atas nama penjual (Arthur et al., 2024). Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak pembeli, terutama apabila di kemudian hari muncul sengketa atau klaim dari pihak ketiga atas kepemilikan tanah yang sama.

Menurut Harsono (2005), pendaftaran tanah memiliki fungsi penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi pemegangnya. Tanpa proses pendaftaran yang sah melalui PPAT, transaksi jual beli tanah hanya memiliki kekuatan hukum sebagai perjanjian di bawah tangan, yang tidak memiliki kekuatan pembuktian otentik. Sebagaimana ditegaskan oleh Effendi (2014), akta PPAT merupakan alat bukti otentik yang diakui secara hukum dan menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan dalam melakukan proses balik nama hak atas tanah.

Oleh karena itu, jual beli tanah yang tidak dibuat dalam bentuk akta otentik akan menempatkan pembeli dalam posisi hukum yang lemah apabila terjadi sengketa.

Lebih lanjut, praktik jual beli tanah tanpa keterlibatan PPAT dapat menimbulkan implikasi hukum yang lebih luas, seperti potensi pemalsuan dokumen, tumpang tindih kepemilikan, bahkan tindak pidana penipuan (Soemitro, 1990). Fenomena ini seringkali disebabkan oleh faktor-faktor seperti keinginan untuk menghindari biaya administrasi, ketidaktahuan terhadap prosedur hukum, atau adanya hubungan kepercayaan antara pihak penjual dan pembeli (Soekanto, 2019).

Permasalahan tersebut menunjukkan perlunya kajian mendalam terhadap implikasi hukum dari praktik jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT, baik dari sisi keabsahan transaksi, perlindungan hak-hak para pihak, maupun potensi sengketa yang dapat timbul. Evaluasi terhadap efektivitas regulasi yang ada juga menjadi penting untuk memahami sejauh mana peran pemerintah dan aparat hukum, khususnya PPAT dan notaris, dalam mencegah praktik semacam ini (Satrio, 2018).

Data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN, 2021) menunjukkan bahwa jumlah sengketa pertanahan di Indonesia terus meningkat. Pada tahun tersebut, tercatat lebih dari 3.000 kasus sengketa tanah, di mana sebagian besar disebabkan oleh transaksi jual beli yang tidak sah secara hukum. Sengketa tersebut umumnya melibatkan klaim ganda atas kepemilikan tanah antara pembeli dan pihak ketiga yang merasa dirugikan. Data ini menunjukkan bahwa praktik transaksi tanpa PPAT bukanlah permasalahan kecil, melainkan isu serius yang memerlukan perhatian dari pemerintah dan pemangku kepentingan di bidang pertanahan.

Selain menimbulkan dampak sosial dan hukum, fenomena ini juga memberikan dampak ekonomi yang signifikan terhadap sektor properti nasional. Ketidakpastian hukum akibat transaksi jual beli tanpa PPAT menimbulkan kekhawatiran bagi investor domestik maupun asing. Sebagaimana diungkapkan oleh World Bank (2022), aspek legalitas dan kepastian hak atas tanah merupakan faktor utama dalam keputusan investasi di sektor properti. Jika status hukum tanah diragukan, maka risiko hukum dan finansial meningkat tajam, yang pada akhirnya menurunkan minat investasi serta menghambat pertumbuhan ekonomi di sektor tersebut.

Situasi ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah berdampak langsung terhadap pertumbuhan pasar properti nasional. Ketika status hukum tanah tidak jelas, banyak proyek pembangunan menjadi tertunda bahkan batal karena kesulitan dalam memperoleh pembiayaan, atau terhambat oleh sengketa hukum di tengah proses pelaksanaan (Arthur et al., 2024). Kondisi ini menimbulkan efek domino terhadap sektor-sektor lain seperti perbankan, konstruksi, dan jasa pendukung properti. Tanah yang tidak dilengkapi dengan akta PPAT yang sah tidak dapat dijadikan agunan (collateral) untuk memperoleh pinjaman dari lembaga keuangan, sehingga menghambat sirkulasi modal dan arus pembiayaan proyek (Harsono, 2005).

Dalam jangka panjang, apabila fenomena ini tidak ditangani secara sistemik, kepercayaan investor terhadap stabilitas hukum dan kepastian berusaha di Indonesia dapat menurun. Hal ini berpotensi menurunkan daya saing Indonesia dalam menarik Foreign Direct Investment (FDI), terutama di sektor properti dan infrastruktur (World Bank, 2022). Padahal, sektor properti merupakan kontributor utama terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional serta memiliki peran penting dalam menyerap tenaga kerja dan mendorong pertumbuhan sektor riil lainnya (Rahardja & Manurung, 2021).

Selain aspek ekonomi, pengawasan terhadap PPAT juga menjadi isu penting dalam menjaga integritas sistem hukum pertanahan. PPAT memiliki peran sentral dalam menjamin keabsahan transaksi jual beli tanah. Namun, dalam praktiknya, masih ditemukan ketidakprofesionalan dan kurangnya transparansi dari sebagian PPAT. Beberapa laporan bahkan menunjukkan adanya penyalahgunaan wewenang, seperti pemalsuan atau manipulasi data dalam pembuatan akta jual beli tanah, yang memperburuk kompleksitas permasalahan pertanahan (Soemitro, 1990; Soekanto, 2019).

Untuk itu, reformasi sistem pertanahan nasional perlu dilakukan secara menyeluruh. Langkah ini mencakup peningkatan efisiensi prosedur administrasi pertanahan, digitalisasi dokumen hukum, serta penguatan kapasitas dan integritas PPAT (Silitonga et al., 2024). Integrasi teknologi informasi diharapkan dapat meminimalkan potensi penyimpangan dan mempercepat

proses verifikasi keabsahan transaksi. Dengan demikian, sistem pertanahan yang transparan dan akuntabel dapat tercipta, sekaligus meningkatkan kepercayaan publik serta iklim investasi yang sehat di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara komprehensif dampak hukum, ekonomi, dan sosial dari transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT, serta menyusun rekomendasi kebijakan untuk memperkuat transparansi, akuntabilitas, dan efisiensi sistem pertanahan nasional.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi literatur dan analisis dokumen. Data diperoleh dari berbagai sumber sekunder seperti peraturan perundang-undangan terkait transaksi jual beli tanah, jurnal ilmiah, laporan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta penelitian terdahulu yang relevan. Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dampak hukum dan implikasi yang timbul dari transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta memberikan rekomendasi terhadap solusi yang efektif untuk mengatasi permasalahan tersebut (Sugiyono, 2019; Moleong, 2021).

Pendekatan Penelitian

- a. Pendekatan Yuridis Normatif (Doktrinal): Pendekatan ini berfokus pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian menganalisis ketentuan hukum yang mengatur transaksi jual beli tanah dan kewajiban penggunaan PPAT, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Soekanto & Mamudji, 2018).
- b. Pendekatan Empiris (Sosiologis): Selain itu, pendekatan empiris digunakan untuk menggali praktik di lapangan mengenai bagaimana transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT terjadi di masyarakat serta implikasi praktisnya (Ibrahim, 2020).

Jenis Penelitian

- a. Penelitian Deskriptif: Penelitian ini bersifat deskriptif karena bertujuan menggambarkan dan menjelaskan implikasi hukum transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT dalam aspek hukum perdata, hukum agraria, dan administrasi pertanahan (Nasution, 2022).
- b. Penelitian Analitis: Selain deskriptif, penelitian ini juga analitis karena mengkaji akibat hukum dari transaksi jual beli yang tidak memenuhi prosedur hukum, serta membandingkannya dengan transaksi sah sesuai ketentuan (Ibrahim, 2020).

Data Penelitian

- a. Data Sekunder:
 - 1) Peraturan Perundang-undangan:
 - 2) Undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan menteri terkait transaksi jual beli tanah
 - 3) Dokumen Hukum: Putusan pengadilan dan dokumen hukum relevan
 - 4) Literatur Hukum: Buku, jurnal, artikel, dan sumber akademik yang membahas implikasi hukum transaksi jual beli tanah (Soekanto & Mamudji, 2018).
- b. Data Primer (bila diperlukan):
 - 1) Wawancara: Dilakukan dengan praktisi hukum, PPAT, dan masyarakat yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.
 - 2) Survei: Untuk memperoleh persepsi masyarakat dan pihak terkait tentang praktik jual beli tanah tanpa PPAT (Sugiyono, 2019).

Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi Pustaka: Mengumpulkan data dari literatur hukum, peraturan, dan pendapat ahli mengenai kewajiban penggunaan PPAT (Moleong, 2021).
- b. Wawancara: Dilakukan dengan narasumber kompeten, seperti PPAT dan pengacara.
- c. Dokumentasi: Analisis terhadap dokumen hukum dan putusan pengadilan yang relevan.

Teknik Analisis Data

- a. Analisis Kualitatif: Data hasil wawancara dan studi pustaka dianalisis untuk mengidentifikasi dan menggambarkan masalah hukum akibat transaksi tanah tanpa PPAT (Creswell, 2018).
- b. Analisis Komparatif: Membandingkan implikasi hukum antara transaksi sah (melalui PPAT) dan tidak sah, serta bila relevan, perbandingan dengan sistem di negara lain (Ibrahim, 2020).

Hasil yang Diharapkan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran komprehensif tentang implikasi hukum transaksi jual beli tanah tanpa PPAT—mulai dari pembuktian hak atas tanah, keabsahan peralihan hak, hingga potensi sengketa hukum di kemudian hari. Selain itu, hasil penelitian diharapkan mampu memberikan rekomendasi praktis bagi pembuat kebijakan dalam memperbaiki regulasi dan meningkatkan transparansi sistem pertanahan (Nasution, 2022).

Kerangka Teoritis

- a. Teori Hukum Perdata: Menganalisis peralihan hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat.
- b. Teori Hukum Agraria: Menjelaskan hubungan antara tanah dan hukum agraria di Indonesia.
- c. Teori Pendaftaran Tanah: Menilai peran penting pendaftaran tanah dalam menjamin keabsahan transaksi (Harsono, 2005).

Dengan demikian, metode penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi konseptual dan praktis dalam memahami serta menyelesaikan persoalan hukum terkait transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Teori Hukum yang Relevan dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Transaksi jual beli tanah yang tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan fenomena yang masih sering ditemukan di masyarakat, terutama di wilayah dengan tingkat pemahaman hukum yang rendah atau di lingkungan yang memiliki budaya hukum informal yang kuat. Padahal, dalam sistem hukum positif Indonesia, jual beli tanah harus dilakukan melalui prosedur formal dan melibatkan PPAT agar memiliki kekuatan hukum yang sah serta dapat didaftarkan secara resmi di kantor pertanahan (Apriandra & Priyono, 2025).

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Tanpa adanya akta PPAT, proses balik nama sertifikat tidak dapat dilakukan secara hukum. Kondisi ini menyebabkan transaksi jual beli tanah secara “di bawah tangan” tidak diakui dalam administrasi pertanahan dan tidak memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi pihak pembeli (Hukum et al., 2025).

Implikasi hukum dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat signifikan dan kompleks. Pertama, dari sisi keabsahan peralihan hak, transaksi tanpa akta PPAT memang dapat dianggap sah secara perdata apabila telah memenuhi unsur-unsur jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu adanya kesepakatan, objek, dan harga. Namun, sahnya transaksi secara perdata ini tidak serta-merta memberikan kekuatan hukum dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Tanpa adanya akta otentik yang dibuat oleh PPAT, pembeli tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga nama pembeli tidak tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak yang sah (Harsono, 2022). Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan menyulitkan pembeli ketika hendak menjual kembali, mengagunkan, atau menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan kredit.

Kedua, dari sisi pembuktian hukum, transaksi tanpa akta PPAT hanya menghasilkan bukti berupa akta di bawah tangan, seperti surat perjanjian jual beli atau kuitansi pembayaran. Dalam konteks pembuktian di pengadilan, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang lemah dibandingkan dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang. Akibatnya, apabila timbul sengketa—misalnya penjual menjual kembali tanah yang sama kepada pihak lain, atau ahli waris menggugat—maka posisi pembeli menjadi rentan secara hukum karena tidak memiliki alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut (Simanjuntak & Hartono, 2023).

Ketiga, dari sisi potensi sengketa, transaksi jual beli tanah tanpa PPAT dapat memunculkan berbagai persoalan hukum, seperti tumpang tindih hak kepemilikan, gugatan dari pihak ketiga, maupun klaim dari ahli waris penjual. Beberapa kasus menunjukkan bahwa pembeli yang telah melunasi pembayaran tanah justru kehilangan haknya karena tidak melakukan proses balik nama secara sah melalui PPAT. Dalam situasi seperti itu, pihak lain yang membeli tanah secara formal dan mendaftarkan haknya di BPN akan diakui sebagai pemilik sah oleh negara, sementara pembeli pertama kehilangan hak atas tanah meskipun telah membayar lunas (Wulandari, 2024).

Faktor penyebab terjadinya praktik jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat beragam dan berkaitan dengan aspek pengetahuan hukum, ekonomi, dan sosial. Sebagian masyarakat masih memiliki tingkat pemahaman hukum yang rendah terhadap pentingnya peran PPAT dan proses balik nama kepemilikan tanah. Banyak yang beranggapan bahwa kesepakatan antara penjual dan pembeli sudah cukup untuk membuktikan peralihan hak, tanpa menyadari bahwa akta PPAT memiliki fungsi penting sebagai alat bukti otentik yang diakui secara hukum (Arthur et al., 2024).

Selain faktor ketidaktahuan, ada pula masyarakat yang secara sengaja menghindari biaya administratif, seperti biaya pembuatan akta PPAT dan pembayaran pajak yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah, seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh). Beban biaya ini dianggap memberatkan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau mereka yang melakukan transaksi di wilayah pedesaan (Hukum et al., 2025).

Di sisi lain, keberadaan mafia tanah atau pihak-pihak yang memanfaatkan ketidaktahuan masyarakat turut memperburuk situasi. Mafia tanah sering kali berperan sebagai perantara yang menawarkan kemudahan proses jual beli tanpa prosedur resmi, tetapi dengan risiko besar terhadap keabsahan hak kepemilikan. Praktik semacam ini tidak hanya merugikan pembeli, tetapi juga menimbulkan masalah hukum serius di kemudian hari, seperti tumpang tindih sertifikat dan sengketa perdata maupun pidana (Simanjuntak & Hartono, 2023).

Dari analisis tersebut, jelas bahwa keterlibatan PPAT dalam transaksi jual beli tanah bukan sekadar formalitas administratif, tetapi juga berfungsi sebagai jaminan hukum atas keabsahan dan kepastian hak milik. PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh syarat hukum dalam peralihan hak atas tanah telah terpenuhi sebelum akta ditandatangani dan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, peningkatan edukasi hukum masyarakat mengenai pentingnya PPAT dan prosedur jual beli tanah yang benar perlu menjadi prioritas. Pemerintah, melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), diharapkan lebih aktif dalam melakukan sosialisasi hukum pertanahan dan penegakan hukum terhadap praktik jual beli tanah di bawah tangan (Wulandari, 2024).

Selain itu, perlu diterapkan pendekatan yang lebih solutif dan partisipatif, misalnya dengan penyederhanaan prosedur administrasi, digitalisasi layanan pertanahan, dan pemberian insentif biaya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Langkah ini akan membantu mengurangi praktik jual beli tanah tanpa PPAT dan meningkatkan kepatuhan masyarakat terhadap hukum (Silitonga et al., 2024).

Dalam kerangka hukum Indonesia, prinsip publicity (keterbukaan) dan transparency (transparansi administratif) menjadi pilar utama dalam sistem pendaftaran tanah. Prinsip ini memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah tercatat secara terbuka, sehingga mencegah manipulasi atau kesalahan pencatatan yang dapat menimbulkan sengketa. Ketentuan ini tercermin dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa setiap transaksi jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT untuk dapat didaftarkan secara sah di BPN. Pendaftaran tanah bukan hanya prosedur administratif, melainkan bentuk perlindungan hukum preventif terhadap pemilik tanah agar haknya tidak dapat diganggu oleh pihak lain (Harsono, 2022).

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT memiliki implikasi hukum yang serius, baik dari aspek keabsahan peralihan hak, kekuatan pembuktian hukum, maupun potensi sengketa. Keterlibatan PPAT merupakan keharusan normatif

dan praktis dalam menjaga kepastian hukum, stabilitas pasar properti, serta perlindungan hak-hak masyarakat dalam sistem pertanahan nasional.

Analisis Hukum Berdasarkan Regulasi yang Ada

Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap transaksi jual beli tanah yang melibatkan peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui proses yang sah dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Regulasi ini mengatur secara jelas prosedur legal untuk transaksi jual beli tanah agar hak atas tanah dapat diakui secara sah dalam sistem hukum Indonesia. PPAT, sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara, memiliki peran sentral dalam memastikan bahwa transaksi jual beli tanah memenuhi semua persyaratan hukum yang berlaku. Dengan mengeluarkan akta otentik, PPAT bertanggung jawab untuk memverifikasi keaslian dokumen yang terlibat, memeriksa status hukum tanah yang diperjualbelikan, dan memastikan tidak ada klaim dari pihak ketiga yang dapat merusak legalitas transaksi tersebut.

Salah satu masalah utama yang dapat timbul dari transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT adalah ketidakjelasan status kepemilikan tanah. Tanpa akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT, sulit untuk membuktikan bahwa peralihan hak atas tanah telah dilakukan secara sah. Ini menciptakan kerentanan hukum bagi pembeli, karena tanpa bukti otentik yang sah, hak mereka atas tanah tersebut tidak dapat dipastikan di mata hukum. (Arthur et al., 2024)

Selain ketidakjelasan status kepemilikan tanah, permasalahan hukum lainnya yang dapat muncul adalah sengketa pertanahan. Ketika transaksi jual beli dilakukan tanpa PPAT, tidak ada pihak yang melakukan verifikasi terhadap status hukum tanah tersebut. Tanpa PPAT, transaksi jual beli tanah yang dilakukan bisa tidak terdaftar atau tidak tercatat dengan baik dalam Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika tanah yang diperjualbelikan ternyata masih terikat dengan hak tanggungan atau terlibat dalam sengketa warisan, pihak ketiga yang merasa dirugikan bisa menggugat transaksi tersebut di pengadilan. (Silitonga et al., 2024)

PPAT berfungsi sebagai penjamin keabsahan transaksi, terutama dalam hal mengidentifikasi dan memverifikasi status tanah yang akan diperjualbelikan. Oleh karena itu, jika transaksi jual beli tanah dilakukan tanpa PPAT, maka tidak ada pihak yang dapat memastikan bahwa tanah tersebut bebas dari masalah hukum. Tanpa akta yang sah dari PPAT, pihak yang membeli tanah tidak akan memiliki bukti yang sah untuk membuktikan hak mereka atas tanah tersebut. Akibatnya, mereka berisiko kehilangan tanah yang mereka beli jika ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan yang sah atas tanah tersebut. Regulasi yang ada jelas menekankan pentingnya pendaftaran tanah melalui mekanisme yang sah agar hak atas tanah dapat terlindungi. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur prosedur dan mekanisme pendaftaran tanah yang harus diikuti untuk mengesahkan peralihan hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah, status kepemilikan tanah akan tercatat dengan jelas dalam register pertanahan, memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah dan meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari. (Arthur et al., 2024)

Dalam PP Nomor 18 Tahun 2021, pemerintah menegaskan kembali bahwa peralihan hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dokumen formal yang wajib dilampirkan dalam proses pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan. Tanpa akta tersebut, proses pendaftaran tidak dapat dilakukan, sehingga secara administratif dan hukum, hak atas tanah tidak mengalami peralihan secara sah.

Pasal 95 PP Nomor 18 Tahun 2021 mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Akta tersebut tidak hanya berfungsi sebagai bukti formalitas peralihan, tetapi juga sebagai alat untuk menilai terpenuhinya syarat-syarat hukum perdata, seperti kapasitas subjek hukum, kesesuaian objek, dan ketiadaan sengketa. Dengan demikian, regulasi ini menempatkan PPAT sebagai filter utama terhadap legalitas transaksi dan keberlanjutan hak kepemilikan tanah.

Lebih lanjut, dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, ditegaskan pula bahwa akta PPAT menjadi dokumen wajib dalam setiap pengajuan pendaftaran peralihan hak. Regulasi ini

memperkuat keterikatan antara sistem administrasi dan aspek hukum substantif dalam proses jual beli tanah. Tanpa akta otentik tersebut, pihak pembeli tidak memiliki kedudukan hukum yang kuat untuk mengklaim hak atas tanah secara legal di hadapan negara.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga secara implisit melindungi pembeli dari praktik jual beli tanah ilegal yang dilakukan tanpa mengikuti ketentuan hukum. Dengan tidak melibatkan PPAT, penjual dapat dianggap melakukan pengelabuan terhadap konsumen karena tidak menyediakan jaminan hukum atas objek transaksi. Hal ini membuka ruang gugatan perdata berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Dari sisi pajak dan perencanaan wilayah, transaksi tanpa PPAT juga berdampak pada terhambatnya proses pelaporan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), karena PPAT berperan sebagai pihak yang wajib memungut dan menyetor pajak dalam transaksi pertanahan. Hal ini dapat merugikan pendapatan negara serta menciptakan celah ketidakpatuhan hukum fiskal. (Arthur et al., 2024)

Berbagai analisis diatas jelas menerangkan bahwa keterlibatan PPAT bukan hanya prosedur formal semata, melainkan bagian integral dari sistem hukum pertanahan nasional. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT dapat dikategorikan sebagai transaksi tidak sah dan tidak dapat didaftarkan, serta berpotensi besar menimbulkan konflik hukum di kemudian hari.

Yurisprudensi dan Doktrin Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Dalam yurisprudensi Indonesia, berbagai keputusan pengadilan memberikan gambaran yang jelas mengenai pentingnya prosedur yang benar dalam transaksi jual beli tanah. Salah satu contoh penting yang menggambarkan hal ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3166 K/Pdt/2017, yang menegaskan bahwa transaksi jual beli tanah yang tidak dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak didokumentasikan dalam akta otentik tidak dapat dianggap sah, meskipun ada persetujuan antara pihak penjual dan pembeli. Putusan ini menunjukkan bahwa akta PPAT berfungsi sebagai bukti yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sehingga tanpa akta tersebut, peralihan hak atas tanah tidak dapat diterima sebagai transaksi yang sah menurut hukum.

Selain itu, doktrin hukum yang berlaku dalam sistem pertanahan Indonesia menekankan pentingnya prosedur administrasi yang transparan dan teliti. Dalam doktrin ini, tanah dipandang sebagai objek yang sangat bernilai, baik secara ekonomi maupun sosial. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dilaksanakan melalui prosedur yang sah dan dihadapan PPAT. Keamanan hukum dalam transaksi jual beli tanah tidak hanya melibatkan pihak yang bertransaksi, tetapi juga pihak ketiga, seperti masyarakat umum yang mungkin terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut. Ketidakpatuhan terhadap prosedur administrasi pertanahan, yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dapat merusak integritas sistem pertanahan Indonesia. Selain itu, hal ini juga meningkatkan kemungkinan terjadinya penyalahgunaan hak oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab, yang dapat merugikan pihak yang sah dan berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan yang panjang dan mahal (Santoso, 2019). Dengan demikian, transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT berpotensi mengarah pada masalah hukum yang serius, baik perdata maupun pidana.

Doktrin keamanan hukum yang dijalankan oleh sistem hukum Indonesia mengharuskan agar setiap transaksi yang melibatkan hak atas tanah tercatat dengan jelas dan terjamin keabsahannya. Hal ini juga berhubungan erat dengan transparansi administratif, yang bertujuan untuk memudahkan proses verifikasi status tanah yang diperjualbelikan. Jika prosedur ini tidak dilaksanakan dengan benar, seperti dalam kasus transaksi tanpa PPAT, maka seluruh sistem pertanahan akan terganggu. (Silitonga et al., 2024)

Lebih lanjut, **praktik hukum** dan **yurisprudensi** menunjukkan bahwa meskipun terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli, namun jika transaksi jual beli tanah tersebut tidak

dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar, maka transaksi tersebut tidak memiliki **kekuatan hukum** yang sah. Hal ini akan menimbulkan **risiko hukum** yang tidak hanya merugikan pihak yang terlibat secara langsung, tetapi juga dapat merusak sistem administrasi pertanahan yang sudah ada.

Data dan Fakta Empiris dalam Sengketa Pertanahan

Data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjukkan bahwa sengketa pertanahan di Indonesia semakin meningkat, dengan sebagian besar kasusnya disebabkan oleh transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada tahun 2021, BPN mencatat lebih dari 3.000 kasus sengketa pertanahan, dan mayoritas dari kasus tersebut terjadi akibat transaksi yang tidak sah atau dilakukan tanpa mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh perundang-undangan yang berlaku. Sengketa ini umumnya melibatkan pihak-pihak yang tidak memahami atau tidak mengikuti prosedur yang tepat dalam transaksi jual beli tanah, termasuk tidak melibatkan PPAT untuk membuat akta otentik. (Hukum et al., 2025)

Penting untuk dicatat bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa PPAT sering kali membawa dampak jangka panjang, terutama terkait dengan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Transaksi seperti ini bisa menyebabkan klaim kepemilikan yang bertentangan antara pihak pembeli dengan pihak ketiga yang merasa berhak atas tanah tersebut, seperti pihak yang mengaku sebagai ahli waris atau pihak yang terikat dengan hak tanggungan atas tanah. Tanpa adanya akta otentik yang sah dari PPAT, status kepemilikan tanah menjadi tidak jelas, sehingga memicu potensi sengketa yang dapat berlarut-larut dan mengarah pada biaya hukum yang tinggi.

Selain sengketa hukum yang terjadi, masalah lainnya yang kerap muncul adalah tumpang tindih kepemilikan tanah. Ketika transaksi jual beli tanah tidak melalui PPAT, sering kali terjadi manipulasi dokumen atau kesalahan pencatatan yang merugikan pihak-pihak yang terlibat. Tumpang tindih kepemilikan ini terjadi karena tanah yang terjual tanpa akta otentik mungkin tercatat lebih dari satu kali di dalam sistem administrasi pertanahan, yang mengarah pada kebingungannya siapa yang berhak atas tanah tersebut. Ketidakjelasan ini bukan hanya merugikan para pihak yang terlibat langsung dalam transaksi, tetapi juga memperburuk kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan Indonesia.

Penyebab utama tumpang tindih kepemilikan tanah ini adalah ketidaktepatan administrasi pertanahan yang semakin diperburuk oleh manipulasi dokumen atau kesalahan dalam pencatatan tanah. Kurangnya transparansi dalam pengelolaan data tanah di beberapa daerah menyebabkan sistem pertanahan menjadi kurang dapat dipertanggungjawabkan dan sangat rentan terhadap pemalsuan dokumen. Hal ini mengarah pada kebingungan di kalangan pembeli tanah yang merasa dirugikan akibat ketidakjelasan status kepemilikan tanah yang mereka beli. Kondisi ini diperburuk oleh ketidakmerataan akses terhadap pelayanan pertanahan, terutama di wilayah terpencil yang tidak memiliki fasilitas untuk memverifikasi status tanah secara akurat.

Kesulitan dalam proses verifikasi kepemilikan tanah juga diperburuk dengan **keterbatasan teknologi** dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Meskipun telah ada upaya untuk memperkenalkan sistem digital dalam pengelolaan data pertanahan, banyak daerah yang belum memiliki infrastruktur yang memadai untuk memverifikasi status tanah secara digital. Tanpa adanya sistem yang efisien, terintegrasi, dan andal untuk mengelola data tanah secara transparan dan akurat, risiko kesalahan pencatatan, tumpang tindih data, bahkan manipulasi kepemilikan menjadi semakin besar. Hal ini tidak hanya menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang bertransaksi, tetapi juga mengganggu kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan nasional secara keseluruhan. Proses verifikasi manual yang masih dominan di banyak daerah memperbesar potensi human error serta menyulitkan pengawasan oleh otoritas pusat. Dalam konteks ini, integrasi teknologi digital menjadi sangat krusial.

Penerapan teknologi seperti basis data elektronik terpusat dan sistem informasi geografis (GIS) untuk pencatatan transaksi dapat menjadi solusi mutakhir untuk meningkatkan efisiensi dan integritas data pertanahan. Melalui digitalisasi, validasi terhadap status hukum tanah, histori kepemilikan, dan keterikatan dengan hak tanggungan atau sengketa dapat dilakukan secara cepat

dan akurat oleh pemangku kepentingan, termasuk notaris, PPAT, perbankan, hingga masyarakat umum. Sistem ini juga dapat diintegrasikan dengan administrasi perpajakan dan tata ruang, sehingga satu data tanah menjadi dasar untuk pengambilan kebijakan lintas sektor.

Lebih lanjut, digitalisasi administrasi pertanahan berpotensi mempersempit ruang gerak mafia tanah dan praktik percaloan karena seluruh proses pencatatan dan verifikasi dapat ditelusuri secara elektronik dan transparan. Hal ini akan menciptakan ekosistem hukum yang lebih adil, efisien, dan akuntabel. Oleh karena itu, upaya pemerintah dalam mempercepat transformasi digital, seperti melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) berbasis elektronik, harus diikuti dengan peningkatan infrastruktur teknologi informasi dan penguatan payung hukum sertifikat elektronik. (Silitonga et al., 2024)

Implikasi dan Solusi Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Jika transaksi jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka seluruh proses transaksi tersebut dapat dianggap cacat hukum. Hal ini disebabkan karena tanpa keterlibatan PPAT, transaksi jual beli tanah tidak dapat didokumentasikan dalam bentuk akta otentik yang memiliki kekuatan hukum. Akta yang diterbitkan oleh PPAT bukan hanya berfungsi sebagai bukti sah peralihan hak atas tanah, tetapi juga sebagai sarana untuk memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan tidak terikat dengan masalah hukum, seperti sengketa warisan atau hak tanggungan. Oleh karena itu, sangat penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah untuk memahami prosedur yang telah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Untuk mengatasi masalah ini, salah satu solusi yang perlu diterapkan adalah peningkatan kapasitas dan integritas PPAT. PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan bahwa transaksi jual beli tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, perlu ada pelatihan dan pemantauan yang lebih ketat terhadap PPAT agar mereka tidak hanya memahami regulasi yang berlaku tetapi juga dapat melaksanakan tugas mereka dengan transparansi dan profesionalisme. Dengan memperkuat kapasitas dan integritas PPAT, diharapkan dapat mengurangi praktik manipulasi atau pemalsuan dokumen dalam transaksi jual beli tanah yang dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat (Santoso, 2019). Selain itu, peningkatan pengawasan terhadap PPAT juga diperlukan untuk menghindari penyalahgunaan wewenang dalam pembuatan akta jual beli tanah.

Selanjutnya, penerapan teknologi digital dalam administrasi pertanahan dapat membantu mengurangi kesalahan pencatatan dan manipulasi data tanah. Dalam era digital, penting bagi sistem administrasi pertanahan untuk beralih ke platform berbasis teknologi yang dapat mengurangi kesalahan manusia dalam pencatatan dan mempercepat proses verifikasi kepemilikan tanah. Sistem digital dapat menyediakan database yang transparan dan mudah diakses oleh masyarakat, sehingga meminimalkan potensi pemalsuan atau kesalahan administrasi.

Dengan adanya perbaikan dalam sistem administrasi pertanahan, serta peningkatan peran PPAT dan penerapan teknologi yang efisien, masalah yang timbul dari transaksi jual beli tanah yang tidak sah dapat diminimalkan. Kepastian hukum terkait dengan status kepemilikan tanah akan terjamin, dan masyarakat akan semakin percaya pada sistem pertanahan Indonesia.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah yang tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki implikasi hukum yang cukup serius. Secara perdata, transaksi semacam ini mungkin dianggap sah apabila memenuhi unsur-unsur jual beli, namun secara administrasi pertanahan, transaksi tersebut tidak memiliki kekuatan hukum untuk mendaftarkan peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Tidak adanya akta otentik menyebabkan pembeli tidak dapat melakukan balik nama atas sertifikat tanah, yang pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum, melemahkan posisi pembeli dalam hal pembuktian di pengadilan, dan meningkatkan risiko terjadinya sengketa. Praktik jual beli di bawah tangan juga membuka celah terjadinya pelanggaran hukum seperti penipuan, pemalsuan dokumen, atau penjualan ganda.

Faktor utama yang mendorong masyarakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah tanpa PPAT antara lain adalah minimnya pemahaman hukum, keinginan untuk menghindari biaya dan pajak, serta lambannya proses administrasi formal. Oleh karena itu, keberadaan PPAT bukan sekadar formalitas administratif, melainkan memiliki fungsi penting dalam memberikan perlindungan hukum, menjamin keabsahan peralihan hak, dan mencegah terjadinya konflik atau penyalahgunaan hak atas tanah.

SARAN

1. Peningkatan Edukasi dan Kesadaran Hukum Masyarakat

Pemerintah dan instansi terkait perlu meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya keterlibatan PPAT dalam transaksi jual beli tanah serta risiko hukum dari transaksi tanpa akta otentik. Edukasi ini dapat dilakukan melalui media massa, penyuluhan langsung, dan kerja sama dengan pemerintah daerah hingga ke tingkat desa.

2. Penyederhanaan Prosedur dan Biaya Transaksi

Pemerintah perlu mempertimbangkan upaya penyederhanaan proses administrasi jual beli tanah serta memberikan insentif atau subsidi biaya tertentu agar masyarakat tidak merasa terbebani untuk melakukan transaksi secara resmi melalui PPAT.

3. Penegakan Hukum yang Tegas

Untuk mencegah maraknya praktik jual beli bawah tangan, aparat penegak hukum perlu bertindak tegas terhadap oknum yang terlibat dalam transaksi ilegal, termasuk mafia tanah atau pihak-pihak yang memanfaatkan ketidaktahuan masyarakat untuk keuntungan pribadi.

4. Optimalisasi Peran PPAT dan Notaris

PPAT sebagai pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta otentik peralihan hak atas tanah harus lebih proaktif dalam memberikan layanan, konsultasi, dan informasi hukum kepada masyarakat. PPAT juga perlu menjalin kerja sama dengan pemerintah desa/kelurahan agar masyarakat mendapatkan akses informasi yang tepat dan mudah.

5. Penguatan Sistem Administrasi Pertanahan Digital

Implementasi sistem pertanahan berbasis digital yang transparan, cepat, dan mudah diakses dapat mengurangi praktik jual beli tidak resmi. Sistem ini juga dapat memperkuat perlindungan hak atas tanah dan memperkecil peluang terjadinya sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriandra, D., & Priyono, H. (2025). Aspek hukum peralihan hak atas tanah tanpa akta PPAT di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Kebijakan Agraria*, 12(1), 55–68.
- Arthur, D., Pratama, F., & Yusuf, A. (2024). Praktik jual beli tanah tanpa akta PPAT dan dampaknya terhadap kepastian hukum di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 12(3), 201–215.
- Arthur, J., Prasetyo, H., & Lestari, R. (2024). Legal consequences of informal land sale transactions in Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 54(2), 112–128.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2021). *Laporan tahunan sengketa pertanahan tahun 2021*. Jakarta: BPN RI.
- Creswell, J. W. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). SAGE Publications.
- Effendi, R. (2014). *Hukum pertanahan Indonesia: Prinsip dan praktik pembuatan akta PPAT*. Jakarta: Kencana.
- Harsono, B. (2005). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2022). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan, isi, dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

- Hukum, R., Siregar, M., & Putri, D. (2025). Efektivitas penegakan hukum pertanahan di Indonesia: Analisis terhadap praktik jual beli tanah bawah tangan. *Jurnal Reformasi Hukum dan Sosial*, 9(1), 55–70.
- Hukum, R., Santoso, A., & Wijaya, D. (2025). Peran PPAT dalam menjamin kepastian hukum transaksi jual beli tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum dan Pembangunan*, 9(2), 101–114.
- Ibrahim, J. (2020). *Metodologi penelitian hukum normatif dan empiris*. Bayumedia Publishing.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [KUHPerdata]. (Burgerlijk Wetboek).
- Moleong, L. J. (2021). *Metodologi penelitian kualitatif* (Edisi revisi). Remaja Rosdakarya.
- Nasution, B. J. (2022). *Hukum pertanahan dan agraria di Indonesia*. Rajawali Pers.
- Rahardja, P., & Manurung, M. (2021). *Teori ekonomi mikro: Suatu pengantar*. Jakarta: LPFE Universitas Indonesia.
- Satrio, J. (2018). *Hukum perikatan: Perjanjian pada umumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Silitonga, D., Sihombing, F., & Hutabarat, M. (2024). Strengthening land registration through digital transformation: Lessons from Indonesia. *Indonesian Journal of Law and Society*, 5(1), 45–62. <https://doi.org/10.1016/ijs.2024.05.005>
- Silitonga, P., Naibaho, E., & Surbakti, R. (2024). Digitalisasi sistem pertanahan sebagai solusi untuk mencegah praktik jual beli tanah ilegal. *Jurnal Hukum Agraria dan Kebijakan Publik*, 7(2), 88–102.
- Soekanto, S. (2019). *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2018). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. RajaGrafindo Persada.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metodologi penelitian hukum dan jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sugiyono. (2019). *Metode penelitian kualitatif, kuantitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- World Bank. (2022). *State-owned enterprises in emerging markets: Balancing performance and public policy goals*. Washington, D.C.: The World Bank.
- Wulandari, R. (2024). Analisis yuridis terhadap sengketa peralihan hak tanah akibat jual beli tanpa akta PPAT. *Jurnal Hukum Agraria dan Pertanahan*, 8(1), 66–79.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.