

Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Bunga Aprilyani Prescillya. Fakultas Hukum, Universitas Pasundan, bungaaprilyani3@gmail.com

ABSTRACT: In the practice of buying and selling land, agreements made under the hand, without a notarial deed, are often found. This agreement, although legally valid under the Civil Code and Land Law, has weaker legal force compared to a written agreement with a notarial deed. The main weakness of underhand land sale and purchase agreements lies in the lack of legal certainty. Written evidence of the contents of the agreement and the parties involved is not as strong as evidence from a notarial deed. This opens a gap for potential fraud, such as forgery or manipulation of the contents of the agreement. Furthermore, Government Regulation No. 24/1997 on Land Registration (PP 24/1997) requires any transfer of land rights to be evidenced by a deed made by a Land Deed Official (PPAT). This means that even though the underhand agreement is legally valid, the transfer of land rights cannot be registered without a PPAT deed. Problems related to land sale and purchase often become legal disputes. One aspect that is often debated is the legal validity of underhand land sale and purchase agreements, particularly in relation to Government Regulation No. 24/1997 on Land Registration (PP 24/1997). This journal aims to discuss the legal force of an underhand land sale and purchase agreement in the context of PP 24/1997. This journal will examine the legal basis of an underhand land sale and purchase agreement, its valid elements, and its legal force. In addition, this journal will also discuss the provisions of PP 24/1997 related to land registration and its implications for underhand land sale and purchase agreements.

KEYWORDS: Legal Power, Land Sale and Purchase Agreement Under Hand, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

ABSTRAK: Dalam praktik jual beli tanah, masih ada perjanjian yang dibuat di bawah tangan, tanpa akta notaris. Jurnal ini bertujuan untuk membahas kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam konteks PP 24/1997. Jurnal ini akan mengkaji dasar hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, unsur-unsur sahnya, dan kekuatan hukumnya. Selain itu, jurnal ini juga akan membahas ketentuan PP 24/1997 terkait pendaftaran tanah dan implikasinya terhadap perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. Dalam penulisannya jurnal ini menggunakan metode yuridif normatif. Perjanjian ini, meskipun sah secara hukum berdasarkan “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pertanahan”, memiliki kekuatan hukum yang lebih lemah dibandingkan dengan perjanjian tertulis dengan akta notaris. Kelemahan utama perjanjian jual beli tanah

di bawah tangan terletak pada kurangnya kepastian hukum. Bukti tertulis tentang isi perjanjian dan para pihak yang terlibat tidak sekuat bukti dari akta notaris. Hal ini membuka celah bagi potensi penipuan, seperti pemalsuan atau manipulasi isi perjanjian. Lebih lanjut, “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran” mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah untuk dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini berarti, meskipun perjanjian di bawah tangan sah secara hukum, peralihan hak atas tanahnya tidak dapat didaftarkan tanpa akta PPAT. Permasalahan terkait jual beli tanah seringkali menjadi sengketa hukum. Salah satu aspek yang kerap diperdebatkan adalah kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, khususnya dalam kaitannya dengan “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”.

KATA KUNCI: Kekuatan Hukum, Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

I. PENDAHULUAN

Tanah adalah aset berharga yang sering diperjual beli kan dalam masyarakat untuk berbagai kebutuhan. Jual beli tanah yang aman dan terpercaya tentunya menjadi keinginan para pihak yang terlibat. Dalam praktiknya, terdapat dua cara untuk melakukan jual beli tanah, yaitu melalui akta jual beli yang ditulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan melalui perjanjian jual beli tanah di bawah tangan.

Angreni & Wairocana (2016) menyatakan bahwa tanah adalah kebutuhan pokok manusia yang memiliki peran sangat penting dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu, penting untuk meningkatkan jaminan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah. “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)” memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat untuk memanfaatkan fungsi bumi, air, dan kekayaan alam lainnya yang terdapat di dalamnya. Salah satu aspek yang diatur secara tegas dalam UUPA, yaitu dalam “Pasal 19 ayat (1)”, adalah mengenai kewajiban pendaftaran tanah oleh setiap pemiliknya untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” (selanjutnya disingkat PP No. 24/2016).

Akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT lazimnya dinilai sebagai cara yang lebih aman dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Hal ini karena PPAT berwenang untuk memastikan keabsahan dan legalitas transaksi. PPAT juga bertugas untuk membuat akta jual beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta jual beli yang dibuat kemudian dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperkuat perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah yang diperoleh pembeli.

Namun, pembuatan akta jual beli melalui PPAT kadang dianggap kompleks dan memerlukan biaya yang cukup besar. Kondisi ini mendorong sebagian masyarakat untuk memilih alternatif lain, yakni membuat perjanjian jual beli tanah secara langsung antara para pihak yang terlibat dalam transaksi, tanpa kehadiran PPAT. Cara ini dianggap lebih praktis dan hemat biaya. Namun, kemudahan tersebut menimbulkan keraguan terkait kekuatannya.

Secara umum, kontrak penjualan atau perjanjian jual beli tanah berlangsung dalam dua tahap. Tahap pertama adalah kesepakatan antara pihak-pihak terkait mengenai tanah dan harganya, yang ditandai dengan istilah "kontrak" atau jual beli. Tahap kedua adalah proses penyerahan hak (*leveraging*) atas tanah yang menjadi objek kontrak, dengan tujuan untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah tersebut. Batista dkk. (2023) mencatat bahwa di Desa Arjosari, Kecamatan Kalipare, Kabupaten Malang, masih banyak terjadi transaksi jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT, di mana hanya menggunakan perjanjian jual beli yang disepakati secara langsung tanpa melibatkan PPAT.

Hingga saat ini, praktik jual beli tanah dengan akta di bawah tangan masih banyak dilakukan. Akta di bawah tangan tersebut dibuat tanpa kehadiran pejabat yang berwenang, hanya oleh kedua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Sesuai dengan "Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", tulisan di bawah tangan diartikan sebagai akta yang ditandatangani tanpa perantara seorang pejabat umum, seperti surat, daftar, atau tulisan lain yang berkaitan dengan urusan rumah tangga (F. F. Rahma & Yuniarlin, 2023).

Dalam praktiknya, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan seringkali memicu masalah terkait dengan kekuatannya. Banyak pihak yang merasa dirugikan karena ketidakjelasan dan ketidakpastian hukum yang muncul akibat penggunaan metode transaksi ini. Hal ini menjadi perhatian serius karena berpotensi menimbulkan konflik antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, serta menimbulkan keraguan dalam melaksanakan hak-hak kepemilikan atas tanah yang telah dibeli.

Transaksi pembelian dan penjualan tanah, khususnya tanah yang hak kepemilikannya belum didaftarkan atau disertifikasi, mungkin mempunyai risiko hukum yang lebih tinggi. Oleh karena itu, kita harus memiliki rasa kehati-hatian yang lebih besar ketika membeli atau menjual tanah yang tidak terdaftar atau bersertifikat agar dapat lebih memperjelas hak-hak penjual dan pembeli sebagai badan hukum. Jika transaksi jual beli atau peralihan tanah dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau hanya melalui perjanjian di bawah tangan yang tidak didaftarkan di PPAT, hal tersebut dapat mengakibatkan risiko karena tidak memungkinkan untuk melakukan perubahan data pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) di kemudian hari. Selain itu, ada risiko lain yang mungkin terjadi. Dalam kasus sengketa, orang yang namanya tertulis di sertifikat akan mendapat perlindungan hukum. Selain itu, akan sulit untuk membuktikan bahwa hak milik atas tanah yang dijual, baik yang sudah disertifikatkan maupun yang belum, jika tidak dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan (Sakti & Budhisulistiyawati, 2020).

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, tanpa akta notaris, seringkali menjadi pilihan bagi para pihak karena berbagai alasan. Faktor ekonomi, biaya pembuatan akta notaris yang relatif mahal, dan kepercayaan antar pihak menjadi beberapa alasan yang mendasarinya. Namun, di balik kemudahan dan kepraktisannya, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan mempunyai kompleksitas hukum yang perlu dikaji lebih dalam. Kekuatan hukumnya yang lebih lemah dibandingkan dengan perjanjian tertulis dengan akta notaris, menimbulkan berbagai pertanyaan dan keraguan.

Persoalan sengketa pertanahan bukanlah hal baru di Indonesia. Persoalan sengketa pertanahan sudah ada antar kelompok masyarakat sejak dahulu kala, dan berbagai kasus pertikaian pertanahan serta pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum telah terjadi. Tentu saja pihak-pihak yang terlibat dan diberi kewenangan untuk menangani sengketa pertanahan mempunyai pilihan penyelesaian yang beragam (L. Rahma dkk., 2023).

Oleh karena itu, jurnal ini akan mengulas secara mendalam tentang perjanjian jual beli tanah secara bawah tangan. Dalam tulisan ini, kami akan menyelidiki landasan hukumnya, unsur-unsur yang harus dipenuhi agar sah, serta implikasi hukumnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang relevan, terutama “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997)”.

Memahami implikasi hukum dari perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sangat penting untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Jurnal ini bertujuan untuk memberikan pemahaman menyeluruh dan menjadi panduan bagi para pembaca dalam menghadapi kompleksitas hukum yang terkait.

II. METODE

Metode yang diterapkan dalam penelitian jurnal ini adalah metode penelitian hukum normatif, yang melibatkan penelusuran bahan pustaka dan peraturan hukum yang relevan. Pendekatan yang digunakan mencakup pendekatan faktual dan pendekatan hukum untuk mengkaji masalah yang dibahas. Metode penelitian ini merupakan unsur penting dalam setiap penelitian yang memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan. Penelitian ini bertujuan untuk memperjelas seluruh pertanyaan mengenai permasalahan yang dibahas di dalam penelitian ini.

III. HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN

Berdasarkan “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, untuk melakukan penjualan tanah yang melibatkan peralihan hak atas tanah, seperti jual beli tanah, harus dilakukan secara resmi di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Dalam proses transaksi jual beli tanah, penjual dan pembeli diwajibkan untuk datang bersama ke kantor PPAT

untuk menyusun akta jual beli tanah. PPAT merupakan Pejabat Umum yang ditunjuk oleh Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang memiliki kewenangan untuk mengesahkan peralihan hak atas tanah, termasuk dalam transaksi jual beli tanah.

Adapun menurut “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, jual beli di bawah tangan adalah ketika penjual dan pembeli memindahkan hak atas tanah dengan membuat surat jual beli dengan materai secukupnya dan diakui oleh Kepala Adat, Kepala Desa, atau Lurah (Rahman & Abbas, 2023).

A. Akibat Hukum Perjanjian Jual beli Tanah dibawah Tangan

Widiadnyani dkk. (2018) perjanjian jual beli tanah yang tidak memenuhi persyaratan formal yang diatur oleh hukum agraria Indonesia, seperti yang tercantum dalam “Pasal 19 UUPA” dan “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”, tidak memiliki keabsahan hukum yang mengikat. Ketentuan ini mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT dan didaftarkan secara resmi di kantor pertanahan setempat. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, yang dibuat tanpa kehadiran PPAT dan tanpa proses pendaftaran yang sah, tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Dengan demikian, perjanjian semacam itu tidak dapat menjadi dasar yang sah untuk pengalihan hak atas tanah. Akibatnya, meskipun kedua belah pihak setuju dan transaksi telah dilaksanakan, secara hukum transaksi tersebut dianggap tidak sah dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara legal.

Karena perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tidak terdaftar, hak kepemilikan tanah tetap berada pada nama penjual dalam catatan resmi. Ini menciptakan risiko besar bagi pembeli. Dalam banyak kasus, pembeli mungkin menemukan bahwa mereka tidak dapat mendaftarkan tanah atas nama mereka sendiri tanpa persetujuan atau kerjasama lebih lanjut dari penjual. Bahkan lebih serius, penjual masih memiliki hak hukum atas tanah tersebut dan bisa menjualnya lagi kepada pihak ketiga yang tidak mengetahui adanya transaksi sebelumnya. Jika hal ini terjadi,

pembeli pertama yang bertransaksi di bawah tangan akan kesulitan membuktikan kepemilikan mereka dan mengklaim hak atas tanah tersebut.

“Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37” mengatur bahwa “peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya boleh didaftarkan oleh PPAT”. Meskipun demikian, tidak ada sanksi yang diberlakukan kepada masyarakat apabila peralihan hak atas tanah dilakukan secara tidak resmi di bawah tangan. Sanksi yang diberlakukan kepada PPAT terkait kewajibannya adalah apabila ia tidak mendaftarkan akta yang telah dibuatnya ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari. Kewajiban ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi klien dan memastikan pengelolaan tanah yang efektif, yang merupakan salah satu tujuan dari pendaftaran tanah. Pendaftaran akta oleh PPAT ke Kantor Pertanahan bertujuan untuk memenuhi asas publisitas sehingga informasi tersebut dapat diakses oleh masyarakat umum. Di sisi lain, administrasi yang dilakukan oleh PPAT bersifat tertutup dan hanya diketahui oleh pihak-pihak terkait serta ahli warisnya saja.

Bahwa akibat hukum penjualan tanah yang dilaksanakan tanpa akta dari pejabat pembuat akta tanah tetap sah sepanjang terpenuhinya syarat-syarat penjualan yang sah menurut “Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960”, ini berarti syarat materil yang harus tunai, jelas, dan asli. Perlu diketahui bahwa penjualan itu harus memenuhi seluruh persyaratan jual beli yang diatur dalam “Pasal 1320 KUH Perdata”, yang merupakan syarat sah perjanjian. Namun, untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui penjualan tanah, diperlukan sebuah akta yang dikeluarkan oleh PPAT sebagai bukti sah. Oleh karena itu, untuk mengamankan proses peralihan hak atas tanah dan perubahan nama, diperlukan kehadiran PPAT dalam menerbitkan akta tersebut.

Paujiah (2023) Penjualan tanah yang dilakukan secara di bawah tangan dapat diizinkan jika memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam “Pasal 1320 KUHPerdata”, yakni adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang sah. Namun, hal ini

menyebabkan ketidakpastian hukum terutama dalam hal peralihan hak atau perubahan status yang ingin diubah dalam sertifikat tanah karena tidak didaftarkan oleh PPAT.

Dalam upaya hukum, pembeli dapat menghadapi tantangan terkait jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan. Ketika terjadi sengketa antara penjual dan pembeli, akta di bawah tangan dapat disangkal. Dokumen ini hanya diakui oleh kedua belah pihak atau dapat dikuatkan dengan akta jual beli tanah resmi yang dikeluarkan oleh PPAT. Akta jual beli tanah adalah dokumen yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, membuktikan bahwa terjadi pengalihan hak dari penjual kepada pembeli.

Oleh karena itu, disebutkan bahwa akta di bawah tangan merupakan awal bukti tertulis. Sementara itu, akta jual beli tanah adalah dokumen yang menunjukkan terjadinya transaksi pengalihan hak atas tanah secara sah. Secara prinsip, jual beli tanah harus dilakukan secara transparan dan tunai di hadapan PPAT, yang melakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap sertifikat hak atas tanah untuk memastikan tidak ada sengketa hukum, tidak dijamin, dan tidak berada di bawah kendali pihak lain.

B. Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Perjanjian jual beli tanah mempunyai kekuatan hukum yang penting menurut hukum Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah” mengatur bahwa kontrak penjualan tanah harus dibuat secara sah dan dicatat dalam akta penjualan yang diterbitkan oleh PPAT. Oleh karena itu, suatu kontrak penjualan barang milik pribadi yang tidak dicatatkan secara sah tidak mempunyai akibat hukum yang sah.

Akta di bawah tangan adalah dokumen yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan seorang pejabat. Menurut Mertokusumo, akta di bawah tangan adalah dokumen yang disusun oleh para pihak tanpa

bantuan dari pejabat. Dokumen ini sering digunakan oleh masyarakat dalam proses jual beli hak milik atas tanah, di mana transaksi tersebut dilakukan dengan menandatangani akta yang disusun oleh pihak-pihak yang terlibat, dan biasanya diketahui oleh Camat, Kepala Desa, atau Suku, meskipun mereka tidak memiliki kewenangan resmi dalam hal pembuatan dokumen pertanahan (Sakinah et al., 2022).

Dalam konteks keharusan untuk membuktikan jual beli hak milik atas tanah, menggunakan akta PPAT merupakan prasyarat yang penting, “Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah” telah menyatakan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Suatu perjanjian jual beli tanah mempunyai kekuatan hukum yang sah apabila dibuat secara sah dan dicatat dalam perjanjian jual beli yang dibuat oleh PPAT. Menurut hukum Indonesia, kontrak pembelian tanah harus memenuhi persyaratan tertentu agar sah secara hukum. Salah satu syaratnya adalah akad tersebut harus dibuat secara sah dan dicatat dalam yang ditandatangani oleh PPAT. Dengan demikian, suatu akad jual beli tanah yang tidak terdaftar secara sah tidak mempunyai akibat hukum dan tidak dapat dijadikan alat bukti dalam suatu gugatan.

Perjanjian jual beli tanah harus memenuhi persyaratan tertentu agar sah. Syaratnya salah satunya adalah kontrak harus dibuat secara sah dan dituangkan dalam kontrak penjualan yang dibuat oleh PPAT. Selain itu, kontrak jual beli tanah milik juga harus memenuhi syarat-syarat lain, seperti para pihak harus mempunyai kewenangan untuk mengadakan kontrak jual beli tanah, dan kontrak tersebut harus dibuat secara bebas dan tanpa tekanan atau ancaman.

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan memiliki kekuatan hukum, namun kekuatan hukumnya lebih lemah dibandingkan dengan perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara tertulis dengan akta notaris. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu:

1. Kurangnya kepastian hukum: Perjanjian di bawah tangan tidak memiliki bukti tertulis yang kuat tentang isi perjanjian dan para pihak yang terlibat. Hal ini dapat menimbulkan keraguan dan membuka celah bagi potensi sengketa hukum di kemudian hari.
2. Kemungkinan penipuan: Perjanjian di bawah tangan lebih mudah dipalsukan atau dimanipulasi oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.
3. Ketentuan PP 24/1997: PP 24/1997 mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah untuk dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Artinya, meskipun perjanjian di bawah tangan sah secara hukum, peralihan hak atas tanahnya tidak dapat didaftarkan tanpa akta PPAT.

Perjanjian di bawah tangan dianggap sebagai bukti perjanjian yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sekuat akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT. Akta otentik, yang disusun oleh PPAT, memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat di mata hukum. Dalam kasus sengketa, pengadilan cenderung lebih menerima akta otentik sebagai bukti yang sah dan valid dibandingkan perjanjian di bawah tangan.

Salah satu tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik tanah. Dengan perjanjian di bawah tangan, pembeli tidak memperoleh jaminan kepastian hukum karena hak atas tanah tidak tercatat secara resmi. Hal ini berarti bahwa kepemilikan pembeli tidak diakui secara hukum oleh negara dan tidak dapat dipertahankan di hadapan pengadilan jika terjadi perselisihan.

C. Implikasi PP 24/1997 Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

PP 24/1997 memiliki implikasi yang signifikan terhadap perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, yaitu:

1. Peralihan hak atas tanah yang tidak dapat didaftarkan berarti bahwa peralihan hak atas tanah yang dibuktikan melalui perjanjian di bawah tangan tidak dapat direkam di Kantor Pertanahan. Akibatnya, pembeli tidak akan memperoleh sertifikat hak atas tanah yang sah.
2. Risiko sengketa hukum ini berarti jika terjadi sengketa hukum terkait dengan tanah yang diperjualbelikan dengan perjanjian di bawah tangan, pembeli akan memiliki posisi yang lebih lemah dibandingkan dengan pembeli yang bersertifikat hak atas tanah yang sah.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa penyebab terjadinya jual beli tanah hak milik di bawah tangan adalah karena pembeli masih merupakan keluarga dekat, sehingga masih ada unsur saling percaya, dan biaya-biaya yang diperlukan untuk proses jual beli sangat tinggi. Praktik jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli dibuat dengan akta otentik, bukan di bawah tangan. Akibat hukumnya, jika akta jual beli tidak dibuat di hadapan PPAT, maka akta tersebut akan menjadi akta di bawah tangan, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik.

DAFTAR REFERENSI

- Angreni, N. K. D., & Wairocana, I. G. N. (2016). Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10278/7514>,
- Batista, F. D., Sariwati, R., & Ariyanti. (2023). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan Tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Bhirawa Law Journal*, 4, 1–8. <http://jurnal.unmer.ac.id/index.php/blj/>
- Paujiah, S. F. (2023). Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan. 1, 1–11. <https://doi.org/10.31292/jta.v2i3.42>
- Rahma, F. F., & Yuniarlin, P. (2023). Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik. 6(1). <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>
- Rahma, L., Rusli, T., & Seftiniara, I. N. (2023). Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor : 21/Pdt.G/2021/Pn.Mgl). 13, 1–13.
- Rahman, S., & Abbas, I. (2023). Hukum Dalam Jual Beli Tanah (H. Djanggih, Ed.). CV. SEFA MEDIA UTAMA.
- Sakinah, H. W., Istijab, & Winarno, R. (2022). Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Hak Milik Terkait Pendaftaran Tanah. 1–14.
- Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, 8(2020), 1–7.

Widiadnyani, I. G. A., Windari, R. A., & Suditmaka, K. (2018).
Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Adat Melalui Perjanjian
Dibawah Tangan Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok
Agraria. Dalam Tahun (Vol. 1, Nomor 1).

Peraturan Pemerintah Republikndonesia Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah.