

DUALISME KEPASTIAN HUKUM TERHADAP KEWENANGAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAN PUTUSAN PENGADILAN TRANSAKSI TANAH DI BAWAH TANGAN

Fitri Hasim, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,
e-mail: Fitri87hasim@gmail.com

Amad Sudiro, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,
e-mail: ahmads@fh.untar.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i10.p07>

ABSTRAK

Tanah merupakan aset fundamental dalam kehidupan masyarakat Indonesia yang transaksinya seharusnya dilakukan melalui mekanisme formal dengan akta PPAT, namun praktik transaksi informal (di bawah tangan) masih marak terjadi. Penelitian ini bertujuan menganalisis dualisme kepastian hukum dalam transaksi tanah di bawah tangan di Balikpapan dengan membandingkan kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan putusan pengadilan. Menggunakan metode yuridis-normatif dengan pendekatan studi kasus, penelitian mengevaluasi ketegangan antara kebijakan BPN yang menolak registrasi transaksi informal dan Putusan Nomor 235/Pdt.G/2024/PN BPP yang mengakui keabsahan transaksi tersebut. Hasil penelitian menunjukkan adanya dualisme paradigma: BPN berpegang pada kepastian hukum formal melalui akta PPAT untuk menjaga integritas data pertanahan, sementara pengadilan menekankan kebenaran materiil transaksi berdasarkan bukti pembayaran, penguasaan fisik, dan pembayaran PBB. Dualisme ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi masyarakat pelaku transaksi informal dan memerlukan harmonisasi kebijakan. Penelitian menyimpulkan bahwa perlu reformulasi regulasi untuk menyelaraskan kebijakan administratif dengan putusan yudikatif guna mencapai kepastian hukum yang substantif tanpa mengabaikan keadilan dan kemanfaatan hukum bagi masyarakat.

Kata Kunci: Dualisme hukum, kepastian hukum, Badan Pertanahan Nasional, putusan pengadilan, transaksi tanah informal.

ABSTRACT

Land constitutes a fundamental asset in Indonesian society, where transactions should theoretically occur through formal mechanisms involving PPAT (Land Deed Official) deeds. However, informal (underhand) transactions remain prevalent. This research aims to analyze the dualism of legal certainty in informal land transactions in Balikpapan by comparing the authority of the National Land Agency (BPN) and court decisions. Employing a juridical-normative method with a case study approach, the study evaluates the tension between BPN's policy rejecting registration of informal transactions and Decision No. 235/Pdt.G/2024/PN BPP, which recognizes the validity of such transactions. Findings reveal a paradigmatic dualism: BPN adheres to formal legal certainty through PPAT deeds to safeguard land data integrity, while courts emphasize the material truth of transactions based on payment receipts, physical possession, and continuous Land and Building Tax (PBB) payments. This dualism creates legal uncertainty for communities engaged in informal transactions and necessitates policy harmonization. The research concludes that regulatory reformulation is essential to align administrative policies with judicial decisions, thereby achieving substantive legal certainty without neglecting justice and societal utility of the law.

Key Words: Legal dualism, legal certainty, BPN, court decision, informal land transaction

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan aset fundamental dalam kehidupan masyarakat Indonesia yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai modal ekonomi dan identitas sosial. Dalam sistem hukum Indonesia, transaksi peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan melalui mekanisme formal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Regulasi ini mewajibkan pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat mutlak untuk registrasi peralihan hak, yang bertujuan menjamin kepastian hukum, melindungi hak pihak ketiga, dan mencegah sengketa kepemilikan tanah di kemudian hari. BPN sebagai lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan secara konsisten menolak permohonan registrasi tanah yang berasal dari transaksi informal (di bawah tangan) dengan alasan ketidakmemenuhi syarat formalitas. Kebijakan BPN mencerminkan pendekatan legalitas formal yang menekankan pentingnya akta otentik sebagai instrumen.

Pendekatan formalistik yang diambil oleh BPN sejalan dengan asas kepastian hukum dalam arti formal (*rechtmaticheid*) yang menjamin stabilitas sistem administrasi pertanahan dan integritas data pertanahan nasional. Namun, dalam praktiknya, masyarakat masih banyak melakukan transaksi jual beli tanah secara informal karena berbagai pertimbangan seperti efisiensi biaya, kecepatan proses, dan terkadang ketidaktahuan akan konsekuensi hukumnya. Studi menunjukkan bahwa transaksi di bawah tangan ini umum terjadi karena faktor kebiasaan, kepercayaan antar-pihak, rendahnya biaya dan proses yang relatif cepat dibanding melalui prosedur PPAT¹. Fenomena ini menciptakan celah antara realitas sosial dan kerangka hukum formal, yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Transaksi informal ini umumnya hanya didokumentasikan melalui kwitansi pembayaran dan surat perjanjian sederhana tanpa melibatkan notaris atau PPAT, sehingga tidak memenuhi syarat untuk registrasi di BPN dan menimbulkan risiko sengketa di kemudian hari².

Tegangan antara kebijakan BPN dan praktik transaksi informal kemudian menempatkan diri dalam putusan-pengadilan yang memberikan pengakuan terhadap peralihan hak melalui transaksi di bawah tangan dalam kondisi tertentu. Studi menunjukkan bahwa dalam beberapa putusan pengadilan, hakim menilai bukti penguasaan fisik, pembayaran PBB secara terus-menerus, kwitansi pembayaran, serta itikad baik pihak pembeli-penjual sebagai dasar pengakuan transaksi, meskipun prosedur formal belum dipenuhi³. Kondisi ini menciptakan suatu *dualisme kepastian hukum*: di satu sisi sistem administrasi pertanahan menuntut formalitas sebagai syarat kepastian; di sisi lain pengadilan kadang mengedepankan kepastian materiil (*substantive justice*) berdasarkan fakta sosial dan itikad baik. Sebuah penelitian

¹ Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4), 115-124.

² Amin, M., & Isrok, M. (2021). Analisis Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa: (Studi Kasus di Desa Cangkring Kecamatan Amuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara). *Indonesia Law Reform Journal*, 1(2), 273-287.

³ Al-Himni, M. A., & Ratna, E. (2022). Peralihan Hak Atas Tanah Jual Beli Dibawah Tangan Untuk Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kabupaten Kubu Raya. *Notarius*, 15(1), 475-484.

menyebut bahwa dualisme dalam otoritas pengelolaan pertanahan menciptakan hambatan bagi kepastian hukum kepemilikan tanah di Indonesia.⁴

Akibatnya, muncul konflik dan ketidakjelasan: masyarakat yang menganggap telah membeli tanah secara sah secara informal menjadi rentan terhadap pembatalan atau persengketaan karena tidak terdaftar secara formal. Sementara lembaga BPN menolak untuk mengakui perubahan hak yang tidak melalui jalur resmi, menyebabkan proses balik nama atau pendaftaran tertunda atau ditolak. Studi empiris menunjukkan bahwa transaksi di bawah tangan tetap berlangsung karena masyarakat merasa prosedur formal terlalu rumit, mahal, atau tidak familiar ini memperkuat dualitas antara hukum formal dan praktik sosial.⁵

Melihat kondisi tersebut, penelitian ini tertuju pada analisis dualisme kepastian hukum dalam transaksi tanah di bawah tangan di Indonesia—khususnya pada bagaimana BPN sebagai lembaga administratif pertanahan menjalankan pendekatan legalitas formal dan bagaimana pengadilan negara di tingkat lokal atau regional menjalankan pendekatan pengakuan fakta dan keadilan substantif. Fokus penelitian adalah membandingkan kewenangan BPN dan putusan pengadilan dalam konteks kepastian hukum transaksi informal, serta bagaimana ketidakharmonisan tersebut berimplikasi terhadap perlindungan hak para pihak, efektivitas sistem pertanahan nasional, dan potensi penyelesaian sengketa. Penelitian ini juga menyoroti perlunya harmonisasi antara regulasi administratif dengan praktik yudisial agar kepastian hukum tidak hanya formal tetapi juga substantif, mencerminkan realitas sosial dan kebutuhan masyarakat.

1.2 Rumusan Masalah

Fokus penelitian adalah pada bagaimana kedua lembaga negara ini menerapkan konsep kepastian hukum yang berbeda BPN melalui pendekatan formalistik dan pengadilan melalui pendekatan materiil serta implikasinya bagi masyarakat dan sistem hukum pertanahan.

1.3 Tujuan Penulisan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dualisme kepastian hukum dalam transaksi tanah di bawah tangan di Balikpapan dengan membandingkan kewenangan BPN dan putusan pengadilan. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembangan kebijakan pertanahan yang lebih responsif terhadap realitas sosial tanpa mengabaikan kebutuhan akan kepastian hukum.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif dengan pendekatan studi kasus. Metode yuridis-normatif diterapkan untuk menelaah regulasi terkait transaksi tanah informal, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Kitab

⁴ Suriyani, L., Respationo, H. M. S., & Erniyanti, E. (2025). Juridical analysis of legal certainty regarding the role of the Batam Business Entity and the Land Office in the land certificate transfer system in Batam City. *Annals of Justice and Humanity (AJH)*, 4(2), 99–112. <https://doi.org/10.35912/ajh.v4i2.3416>

⁵ Hastuti, P. R. D., Hadi, T. S., & Hartiwiningsih, H. (2015). Keabsahan Jual beli hak atas tanah dibawah tangan di desa patihan kecamatan sidoharjo kabupaten sragen (Tinjauan beberapa kasus terkait di Pengadilan negeri di surakarta) (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).

Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pendekatan studi kasus difokuskan pada analisis mendalam terhadap Putusan Nomor 235/Pdt.G/2024/PN BPP sebagai kasus representatif yang menunjukkan ketegangan antara kebijakan BPN dan praktik penegakan hukum di pengadilan.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen terhadap regulasi dan putusan pengadilan, serta studi pustaka terhadap literatur hukum yang relevan. Analisis data dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif yang mengevaluasi kesesuaian antara praktik penegakan hukum dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta implikasinya bagi kebijakan BPN. Penelitian ini juga meninjau aspek teoritis kepastian hukum menurut Gustav Radbruch yang menekankan keseimbangan antara kepastian formal, keadilan, dan kemanfaatan hukum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kewenangan BPN dalam Menolak Registrasi Transaksi Tanah di Bawah Tangan

Alasan utama penolakan BPN terhadap transaksi informal adalah untuk menjaga keabsahan data administrasi pertanahan dan mencegah potensi sengketa di kemudian hari. BPN berargumen bahwa tanpa akta PPAT, sulit untuk memverifikasi keabsahan transaksi dan identitas para pihak yang terlibat, sehingga berpotensi merusak integritas data pertanahan nasional. Posisi ini sejalan dengan peran BPN sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan yang tertib dan teratur sesuai amanat Undang-Undang Pokok Agraria.

A. Dasar Hukum Kewenangan BPN dalam Menolak Registrasi

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menolak registrasi transaksi tanah di bawah tangan bersumber pada peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini menjadi landasan hukum utama bagi BPN dalam menolak permohonan registrasi yang tidak dilengkapi akta PPAT, karena dianggap tidak memenuhi syarat formil yang diatur undang-undang.⁶

Dalam praktiknya, BPN menerapkan standar yang ketat dalam pemeriksaan dokumen peralihan hak tanah. Setiap permohonan registrasi harus dilengkapi dengan akta PPAT yang memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Jika dokumen yang diajukan tidak memenuhi persyaratan tersebut, BPN berwenang untuk menolak permohonan sesuai dengan Pasal 37 ayat (2) PP 24/1997 yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak pendaftaran jika dokumen menunjukkan ketidaksesuaian, ketidaklengkapan, atau tidak memenuhi syarat administratif atau substantif.⁷

Selain PP 24/1997, kewenangan ini juga didukung oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Meskipun UUPA tidak secara eksplisit

⁶ Sahnan, M. Arba, dan L. Wira Pria Suhartana, "Authority of the National Land Agency in Settlement of Land Disputes," *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 7, no. 3 (2019): 436-50, <https://doi.org/10.29303/ius.v7i3.714>.

⁷ Siti Romlah, Eka Putri Fauzia Ikromi, dan Fairuz Zahirah Zihni Hamdani, "Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid-19," *Notaire* 5, no. 2 (2022): 313-28, <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i2.36832>.

menyebutkan kewajiban akta PPAT, Pasal 19 UUPA mengamanatkan pendaftaran hak atas tanah untuk mencapai kepastian hukum. Pelaksanaannya diatur lebih lanjut dalam PP 24/1997, yang secara rinci mengatur prosedur dan persyaratan pendaftaran tanah. Dengan demikian, penolakan BPN terhadap transaksi informal merupakan implementasi dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang bertujuan menciptakan ketertiban hukum di bidang pertanahan.⁸ Dalam konteks hukum administrasi negara, kewenangan BPN ini merupakan bagian dari fungsi pengawasan dan pengendalian yang melekat pada lembaga administrasi. BPN sebagai lembaga pemerintah yang mengelola administrasi pertanahan memiliki kewajiban memastikan setiap data yang tercatat dalam sistem registrasi memiliki keabsahan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan. Penolakan terhadap dokumen tidak memenuhi syarat adalah wujud akuntabilitas publik dalam menjaga integritas data pertanahan nasional. Pengakuan terhadap kewenangan ini juga diperkuat oleh berbagai putusan pengadilan yang secara umum mengakui bahwa BPN berhak menolak registrasi transaksi tanah tanpa akta PPAT, asalkan penolakan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum obyektif dan sesuai peraturan perundang-undangan. Pengakuan ini memperkuat posisi hukum BPN dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga administrasi pertanahan yang berwenang, sekaligus menegaskan bahwa kebijakan penolakan bukan tindakan sewenang-wenang, melainkan pelaksanaan mandat hukum yang jelas.

B. Alasan Utama Penolakan: Integritas Data dan Kepastian Hukum Formal

Alasan utama BPN menolak registrasi transaksi tanah di bawah tangan adalah untuk menjaga integritas data administrasi pertanahan dan memastikan kepastian hukum formal. Dalam sistem registrasi tanah Indonesia, data yang tercatat di BPN merupakan sumber informasi resmi tentang status hak atas tanah yang diakui negara. Jika BPN menerima transaksi informal tanpa akta PPAT, akan berisiko merusak integritas data karena sulit memverifikasi keabsahan transaksi dan identitas para pihak. Akibatnya, data pertanahan menjadi tidak andal dan dapat menimbulkan kebingungan serta sengketa di kemudian hari, bertentangan dengan tujuan pendaftaran tanah untuk menciptakan ketertiban hukum.⁹

Kepastian hukum formal menjadi pertimbangan sentral karena akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Akta PPAT dibuat oleh pejabat umum berwenang di bawah pengawasan negara, sehingga memiliki keandalan tinggi sebagai bukti bahwa transaksi terjadi secara sah dan sesuai ketentuan hukum. Tanpa akta PPAT, BPN berargumen tidak ada jaminan transaksi bebas dari cacat hukum seperti pemalsuan tanda tangan, penipuan, atau kurangnya kapasitas hukum para pihak. Penolakan transaksi informal dimaksudkan melindungi sistem registrasi dari potensi cacat hukum yang dapat merusak kepastian hukum itu sendiri.¹⁰

BPN juga mempertimbangkan perlindungan hak pihak ketiga dalam menolak registrasi transaksi informal. Transaksi di bawah tangan sering tidak diketahui pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas tanah, seperti ahli waris atau pemegang hak

⁸ Arivan Amir, "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah menurut UUPA dalam rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 8, no. 1 (2019): 1-5.

⁹ Upik Hamidah, "Implikasi Diskresi Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah," *Cepalo* 3, no. 2 (2019): 93, <https://doi.org/10.25041/cepalo.v3no2.1849>.

¹⁰ Adi Rahayu, "Pengaturan Kewenangan Pembuatan Akta Pertanahan Antara Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Recital Review* 1, no. 1 (2018): 96-107, <https://doi.org/10.22437/rr.v1i1.6111>.

lainnya. Jika BPN mencatat transaksi informal tersebut, dapat merugikan hak pihak ketiga yang tidak mengetahui atau tidak menyetujui transaksi. Dengan mewajibkan akta PPAT, BPN berupaya memastikan setiap peralihan hak tanah dilakukan secara transparan dan dapat diketahui publik melalui mekanisme pendaftaran terbuka, sehingga hak pihak ketiga terlindungi.¹¹

Sistem registrasi tanah yang andal merupakan fondasi pembangunan ekonomi dan sosial karena memberikan kepastian bagi pemilik tanah untuk menginvestasikan, mengembangkan, atau menjaminkan tanah mereka. Jika BPN mengizinkan registrasi transaksi informal tidak memenuhi syarat, dapat mengurangi kepercayaan publik terhadap sistem registrasi dan menimbulkan risiko sengketa luas. Penolakan transaksi informal merupakan langkah preventif menjaga stabilitas hukum dan keamanan investasi di bidang pertanahan, yang pada akhirnya bermanfaat bagi pembangunan nasional.

C. Prosedur dan Standar Pemeriksaan Dokumen oleh BPN

Prosedur pemeriksaan dokumen oleh BPN dalam registrasi peralihan hak tanah diatur ketat dalam PP 24/1997 dan peraturan pelaksanaannya. Ketika menerima permohonan registrasi, petugas BPN melakukan pemeriksaan awal terhadap kelengkapan dokumen yang diajukan, termasuk akta PPAT, surat keterangan dari desa/kelurahan, bukti pelunasan PBB, dan dokumen pendukung lainnya. Pada tahap ini, jika dokumen tidak lengkap atau tidak memenuhi syarat formal, permohonan dapat langsung ditolak atau dikembalikan untuk dilengkapi. Prosedur ini bertujuan menyaring permohonan yang jelas-jelas tidak memenuhi syarat, mempercepat proses pemeriksaan dan menghemat sumber daya.¹²

Setelah kelengkapan dokumen terpenuhi, BPN melakukan pemeriksaan substansif terhadap keabsahan dan kebenaran materiil dokumen. Pemeriksaan ini meliputi verifikasi keabsahan akta PPAT dengan mengecek keaslian tanda tangan, cap, dan nomor urut akta pada sistem BPN. Selain itu, petugas memeriksa kesesuaian data dalam akta PPAT dengan data fisik tanah, seperti luas, batas, dan lokasi, yang biasanya dilakukan melalui pemeriksaan lapangan. Prosedur ini penting memastikan data yang akan dicatat dalam sistem registrasi tanah akurat dan dapat dipertanggungjawabkan, menghindari kesalahan yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.¹³

Dalam pemeriksaan dokumen, BPN menerapkan standar ketat terkait syarat subjektif dan objektif peralihan hak tanah. Syarat subjektif meliputi verifikasi identitas dan kapasitas hukum para pihak yang melakukan transaksi, seperti apakah penjual merupakan pemilik sah yang berhak atas tanah dan apakah pembeli memiliki kapasitas hukum menerima peralihan hak. Sementara itu, syarat objektif meliputi

¹¹ Iwan Chandra, Agus Salim, dan Belly Isnaeni, "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa Ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 2016," *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 3, no. 5 (2024): 3747, <https://journal-nusantara.id/index.php/J-CEKI/article/view/4770/3756>.

¹² Reny Raymond Diaz, "Penyelenggaraan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Harta Bersama di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur," *Cepalo* 3, no. 1 (2019): 27, <https://doi.org/10.25041/cepalo.v3no1.1787>.

¹³ Dewi Dewandari dan Supriyono Supriyono, "Pertanggungjawaban Pihak Terkait (BPN, Kelurahan, dan PPAT) Mengenai Pemberitahuan Terhadap Jual Beli Tanah Letter C Yang Belum Dilakukan Pencoretan di Kelurahan Yang Sudah Menjadi SHM Atas Nama Ahli Waris Pembeli," *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 2, no. 3 (2024): 1502-12, <https://doi.org/10.62976/ijjel.v2i3.670>.

pemeriksaan status tanah itu sendiri, seperti apakah tanah bebas dari sengketa, beban, atau hak pihak ketiga lainnya. Standar ini diterapkan mencegah terjadinya peralihan hak cacat hukum yang dapat merugikan para pihak dan merusak integritas data pertanahan.¹⁴

Jika dalam pemeriksaan ditemukan ketidaksesuaian atau ketidaklengkapan dokumen, BPN berwenang menolak permohonan registrasi sesuai Pasal 37 ayat (2) PP 24/1997. Penolakan ini harus disertai alasan jelas dan tertulis, serta diberitahukan kepada pemohon agar dapat melakukan perbaikan jika memungkinkan. Dalam praktiknya, BPN juga memberikan kesempatan bagi pemohon mengajukan keberatan jika merasa penolakan tidak tepat, melalui mekanisme diatur dalam peraturan internal BPN. Prosedur dan standar pemeriksaan ketat ini mencerminkan komitmen BPN menjaga kualitas data pertanahan dan memberikan kepastian hukum maksimal bagi masyarakat, meskipun di sisi lain sering dianggap terlalu rigid dan tidak responsif terhadap kondisi lapangan.

D. Dampak Kebijakan Penolakan terhadap Masyarakat Pelaku Transaksi Informal

Kebijakan BPN yang menolak registrasi transaksi tanah di bawah tangan memberikan dampak signifikan bagi masyarakat yang melakukan transaksi informal, terutama dalam hal ketidakpastian status hukum atas tanah yang mereka beli. Tanpa registrasi di BPN, pembeli tidak akan memperoleh sertifikat atas nama mereka sebagai bukti kepemilikan sah di hadapan hukum. Akibatnya, meskipun mereka telah membayar harga tanah secara lunas dan menguasai tanah tersebut secara fisik, status hukum mereka sebagai pemilik tetap lemah dan rentan terhadap klaim pihak lain. Ketidakpastian ini sering menjadi sumber kecemasan bagi masyarakat, terutama jika mereka telah menginvestasikan sejumlah besar uang untuk pembelian tanah tersebut.¹⁵

Dampak lanjutan dari ketidakpastian status hukum ini adalah kesulitan dalam mengurus administrasi kependudukan dan perizinan terkait tanah. Misalnya, untuk mengurus Kartu Keluarga (KK) atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang mencantumkan alamat berdasarkan tanah tersebut, masyarakat sering diharuskan menunjukkan bukti kepemilikan sah seperti sertifikat. Tanpa sertifikat, mereka mungkin mengalami kesulitan mengurus dokumen-dokumen penting tersebut, yang dapat menghambat akses mereka terhadap layanan publik lainnya. Selain itu, dalam hal terjadi bencana alam atau penggusuran, masyarakat yang tidak memiliki sertifikat akan kesulitan membuktikan hak mereka untuk mendapatkan bantuan atau ganti rugi dari pemerintah.¹⁶

Dampak ekonomi juga dirasakan oleh masyarakat pelaku transaksi informal karena ketidakmampuan mereka menjaminkan tanah sebagai agunan di lembaga keuangan. Bank dan lembaga pembiayaan umumnya mensyaratkan sertifikat tanah sebagai jaminan utuh karena dianggap sebagai aset dengan kepastian hukum tinggi dan nilai ekonomi stabil. Tanpa sertifikat, masyarakat tidak dapat mengakses

¹⁴ Khadijah, Achmad Faishal, dan Rahmida Erliyani, "Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Oleh Kepala Kantor Pertanahan Dalam 'Kedaaan Tertentu' Menurut Hukum Tanah Nasional," *Collegium Studiosum Journal* 6, no. 1 (2023): 98–113, <https://doi.org/10.56301/csj.v6i1.815>.

¹⁵ Intan Imadhani dan Budi Santoso, "Keabsahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah pada Proses Jual Beli di Bawah Tangan," *Notarius* 17, no. 3 (2024): 1937–53.

¹⁶ Desyifa Nurhidayah; Yuniar Rahmatiar; Muhamad Abas, "Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg)," *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 6, no. 1 (2023): 746–54, <https://review-unes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.

pembiayaan yang dapat digunakan untuk mengembangkan usaha, membangun rumah, atau memenuhi kebutuhan mendesak lainnya. Akibatnya, potensi ekonomi dari tanah tersebut tidak dapat dioptimalkan, yang pada gilirannya dapat memperburuk kondisi ekonomi masyarakat dan menghambat pembangunan di tingkat lokal.

Di sisi lain, kebijakan penolakan BPN juga mendorong masyarakat mencari cara alternatif dalam memperkuat posisi hukum mereka, seperti melalui pembuatan perjanjian jual beli di bawah tangan yang disaksikan saksi-saksi atau melalui proses penegakan hukum di pengadilan. Namun, cara-cara ini sering memerlukan biaya dan waktu tidak sedikit, serta tidak menjamin keberhasilan. Dalam jangka panjang, ketidakpastian hukum berkepanjangan dapat menimbulkan rasa frustrasi dan ketidakpercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan administrasi negara, yang dapat mengurangi kepatuhan mereka terhadap hukum dan menghambat upaya pemerintah dalam menciptakan tertib hukum di bidang pertanahan.¹⁷

Kebijakan BPN ini didukung oleh pertimbangan keamanan hukum dan perlindungan hak pihak ketiga. Dengan mewajibkan akta PPAT, BPN berusaha memastikan bahwa setiap peralihan hak tanah dilakukan melalui proses yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga dapat mencegah praktik jual beli ganda atau pemalsuan dokumen yang sering terjadi dalam transaksi informal. Selain itu, akta PPAT juga berfungsi sebagai bukti yang sah di pengadilan jika terjadi sengketa di kemudian hari.

3.2 Pengakuan Pengadilan terhadap Transaksi Tanah di Bawah Tangan dalam Putusan 235/Pdt.G/2024/PN BPP

Putusan 235/Pdt.G/2024/PN BPP menunjukkan pergeseran paradigma dengan mengakui keabsahan transaksi informal berdasarkan kebenaran materiil. Dalam kasus ini, Pengadilan Negeri Balikpapan menerima bukti berupa kwitansi pembayaran Rp 32.000.000, penguasaan fisik tanah oleh pembeli sejak 2005, dan pembayaran PBB secara terus-menerus sebagai bukti yang cukup untuk membuktikan terjadinya transaksi jual beli yang sah. Pengadilan berpendapat bahwa meskipun transaksi tersebut tidak dilakukan melalui PPAT, kebenaran materiil transaksi telah terpenuhi melalui bukti-bukti yang diajukan.¹⁸

Pengadilan merujuk pada Pasal 1457 KUHPerdara yang mengatur tentang kesepakatan jual beli sebagai dasar hukum untuk mengakui keabsahan transaksi informal. Pasal ini menyatakan bahwa jual beli merupakan persetujuan di antara pihak yang mengikat diri untuk menyerahkan barang dan pihak lain untuk membayar harga kesepakatan. Dalam putusannya, pengadilan menekankan bahwa unsur kesepakatan dan pembayaran telah terpenuhi dalam transaksi informal tersebut, sehingga secara hukum transaksi tersebut dapat dianggap sah.¹⁹ Pengadilan juga mempertimbangkan yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa jual beli tanah tidak mutlak harus dilakukan melalui akta notaris atau PPAT, melainkan cukup dengan bukti tertulis seperti kwitansi yang menunjukkan adanya kesepakatan dan

¹⁷Putusan 235/Pdt.G/2024/PN BPP, "Direktori Pengadilan Mahkamah Agung," 2024.

¹⁸ K. Hendra Mahesa, Muhamad Jodi Setianto, dan Komang Febrinayanti Dantes, "Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 3, no. 4 (2023): 115–24, <https://doi.org/10.23887/jih.v3i4.2777>.

¹⁹ Twinike Sativa Febriandini, "Studi Kekuatan Pembuktian Surat Pada Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri," *Jurnal Verstek* 2, no. 1 (2014): 176–87.

pembayaran. Yurisprudensi ini menjadi dasar hukum yang kuat bagi pengadilan untuk mengakui keabsahan transaksi informal selama bukti yang diajukan memenuhi unsur kebenaran materiil dan tidak ada sanggahan dari para pihak yang terlibat. Dalam pertimbangannya, pengadilan menilai bahwa penguasaan fisik tanah oleh pembeli selama bertahun-tahun dan pembayaran PBB secara kontinu merupakan bukti nyata bahwa transaksi jual beli telah dilaksanakan dengan baik.²⁰ Pengadilan berargumen bahwa jika transaksi tersebut tidak sah, tidak mungkin pembeli dapat menguasai tanah tersebut secara terus-menerus dan membayar PBB tanpa ada sanggahan dari penjual atau pihak lain. Oleh karena itu, pengadilan menyimpulkan bahwa transaksi informal tersebut memenuhi syarat sah secara hukum meskipun tidak dilakukan melalui PPAT. Putusan ini juga mencerminkan pendekatan pengadilan yang lebih mengutamakan keadilan substantif daripada formalitas hukum. Pengadilan berusaha memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang telah melakukan transaksi dengan itikad baik tetapi terhambat oleh ketentuan formal yang ketat. Dengan mengakui keabsahan transaksi informal, pengadilan berupaya mencegah terjadinya ketidakadilan di mana pihak yang telah membayar dan menguasai tanah secara nyata kehilangan haknya hanya karena tidak memenuhi syarat formal.

3.3 Perbedaan Paradigma Kepastian Hukum antara BPN dan Pengadilan

Terdapat perbedaan paradigma mendasar antara BPN dan pengadilan dalam memahami dan menerapkan konsep kepastian hukum. BPN mengadopsi paradigma kepastian hukum formal yang menekankan pemenuhan syarat-syarat administratif dan prosedural sebagai dasar utama pengakuan peralihan hak tanah. Bagi BPN, kepastian hukum hanya dapat tercapai jika setiap transaksi tanah memenuhi persyaratan formal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, terutama kewajiban pembuatan akta oleh PPAT sebagaimana diatur dalam PP 24/1997.

Paradigma BPN ini didasarkan pada asas legalitas formal (*rechtmatigheid*) yang menempatkan kepatuhan terhadap aturan hukum tertulis sebagai sumber utama kepastian. Dalam pandangan ini, akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan di bawah pengawasan negara, sehingga dapat diandalkan sebagai bukti yang sah dan mengikat. Tanpa akta PPAT, BPN berargumen bahwa tidak ada jaminan bahwa transaksi tersebut benar-benar terjadi secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²¹ Sebaliknya, pengadilan mengadopsi paradigma kepastian hukum materiil yang menekankan kebenaran substansial transaksi di atas formalitas hukum. Bagi pengadilan, kepastian hukum harus mencerminkan keadilan (*gerechtigheit*) dengan mengakui hak-hak yang timbul dari transaksi yang benar-benar terjadi di lapangan, meskipun tidak memenuhi syarat formal. Dalam Putusan 235/Pdt.G/2024/PN BPP, pengadilan menunjukkan bahwa kebenaran materiil transaksi dapat dibuktikan melalui berbagai bukti seperti kwitansi pembayaran, penguasaan fisik, dan pembayaran PBB.

²⁰ Nola Polwanti, "Analisis Yuridis Terhadap Hak Eigendom Sebagai Dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Untuk Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Diatasnya (Putusan Nomor 3042/K?PDT/2021)," *Jurnal Law of Deli Sumatera Jurnal Ilmiah Hukum II*, no. 1 (2022): 1-24.

²¹ YOHANNA, *Hukum Agraria*, ed. oleh Weni Yuliani, 1 ed. (Pekanbaru: CV BRAVO PRESS INDONESIA, 2025), <https://books.google.com/books?id=JAYfEAAQBAJ>.

Paradigma pengadilan ini sejalan dengan teori Gustav Radbruch yang menekankan bahwa hukum harus mengandung tiga nilai: kepastian hukum (*rechtmatigheid*), keadilan (*gerechtigkeid*), dan kemanfaatan (*zweckmatigheid*). Pengadilan berusaha mencapai keseimbangan antara ketiga nilai tersebut dengan tidak hanya memperhatikan kepastian formal tetapi juga mempertimbangkan keadilan dan kemanfaatan hukum bagi masyarakat. Dalam konteks transaksi tanah informal, pengadilan berargumen bahwa mengakui keabsahan transaksi yang benar-benar terjadi akan memberikan kepastian hukum yang lebih substantif bagi masyarakat.²²

Perbedaan paradigma ini mencerminkan dualisme dalam pemahaman kepastian hukum dalam sistem hukum Indonesia. Di satu sisi, BPN sebagai lembaga administratif berfungsi untuk menciptakan ketertiban dan kepastian hukum formal melalui penerapan aturan yang ketat. Di sisi lain, pengadilan sebagai lembaga yudikatif berfungsi untuk menegakkan keadilan dengan mempertimbangkan kebenaran materiil di atas formalitas hukum. Dualisme ini sering kali menciptakan ketegangan antara kepastian administratif dan keadilan substantif dalam sistem hukum pertanahan.

3.4 Dampak Dualisme Kepastian Hukum bagi Masyarakat dan Sistem Hukum

Dualisme kepastian hukum antara BPN dan pengadilan menciptakan dampak signifikan bagi masyarakat pelaku transaksi tanah informal. Dampak paling langsung adalah ketidakpastian status hukum atas tanah yang dibeli secara informal. Meskipun pengadilan dapat mengakui keabsahan transaksi informal dalam sengketa perdata, BPN tetap menolak untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut karena ketidakmemenuhi syarat formal. Akibatnya, pembeli tidak dapat memperoleh sertifikat atas nama mereka sebagai bukti kepemilikan yang sah di hadapan hukum administratif.

Ketidakpastian ini berpotensi menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari, terutama jika penjual asli atau ahli warisnya mengklaim kembali tanah tersebut. Tanpa sertifikat atas nama pembeli, posisi hukum mereka menjadi lemah dan rentan terhadap klaim pihak lain. Meskipun mereka memiliki bukti pembayaran dan penguasaan fisik, ketiadaan dokumen resmi dari BPN akan menyulitkan mereka untuk membuktikan kepemilikan di hadapan hukum, terutama jika terjadi sengketa dengan pihak ketiga yang memiliki itikad tidak baik.²³

Dampak lainnya adalah hambatan dalam mengakses perbankan dan lembaga keuangan. Tanah yang tidak bersertifikat atau masih atas nama orang lain sulit dijaminkan sebagai agunan untuk mendapatkan kredit. Hal ini membatasi akses masyarakat terhadap pembiayaan yang dapat digunakan untuk mengembangkan usaha atau memenuhi kebutuhan lainnya. Akibatnya, potensi ekonomi dari tanah tersebut tidak dapat dioptimalkan, yang pada gilirannya dapat menghambat pembangunan ekonomi masyarakat.

Bagi sistem hukum, dualisme kepastian hukum ini mencerminkan ketidakharmonisan antara cabang-cabang kekuasaan negara dalam menegakkan

²² Putri Kalingga Hermawan dan Mohammad Fajri Mekka Putra, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/Pn Bks)," *Palar | Pakuan Law Review* 8, no. 1 (2022): 432–45, <https://doi.org/10.33751/palar.v8i1.5001>.

²³ Gunanegara, *Mafia Tanah & Primum Remedium: Kajian Tata Hukum Konstitusi*, Cetakan 1 (Jakarta, 2003), <https://books.google.com/books?id=JAyFEAAQBAJ>.

hukum. Ketidaksesuaian antara kebijakan administratif yang diterapkan BPN dan putusan yudikatif yang dihasilkan pengadilan dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum secara keseluruhan. Masyarakat mungkin bingung menghadapi situasi di mana satu lembaga negara mengakui hak mereka sementara lembaga lain menolaknya, yang dapat menimbulkan ketidakpastian dan ketidakpuasan terhadap sistem peradilan dan administrasi negara.

Di sisi lain, dualisme ini juga menciptakan peluang untuk pengembangan hukum yang lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Putusan pengadilan yang mengakui keabsahan transaksi informal dapat menjadi katalisator untuk reformasi kebijakan BPN dalam menangani transaksi tanah informal. Dengan mempertimbangkan putusan pengadilan dan realitas sosial di lapangan, BPN dapat mengembangkan kebijakan yang lebih fleksibel yang tetap menjaga kepastian hukum formal tetapi juga mengakui kebenaran materiil transaksi informal yang memenuhi syarat tertentu.

Temuan penelitian ini menunjukkan adanya dualisme kepastian hukum dalam transaksi tanah informal di Balikpapan yang mencerminkan ketegangan antara paradigma legalitas formal yang dipegang BPN dan paradigma kebenaran materiil yang diterapkan pengadilan. Dualisme ini sejalan dengan teori Gustav Radbruch yang menekankan bahwa hukum harus mengandung tiga nilai: kepastian hukum (*rechtmatigheid*), keadilan (*gerechtigheit*), dan kemanfaatan (*zweckmatigheid*). Dalam konteks transaksi tanah informal, BPN cenderung menekankan aspek kepastian formal sementara pengadilan berusaha mencapai keseimbangan antara ketiga nilai tersebut dengan mempertimbangkan keadilan dan kemanfaatan hukum bagi masyarakat.

Temuan ini menguatkan argumen Agung Wibowo (2022) bahwa perlindungan hukum terhadap transaksi tanah di bawah tangan tetap mungkin dilakukan asalkan memenuhi unsur pembuktian yang cukup. Wibowo menekankan bahwa pengadilan sering kali mengakui keabsahan transaksi informal jika didukung oleh bukti pembayaran yang kuat dan penguasaan fisik yang nyata, sebagaimana terlihat dalam Putusan 235/Pdt.G/2024/PN BPP. Namun, berbeda dengan penelitian Miko Anwar (2022) yang menekankan pada perlunya reformasi regulasi untuk meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi tanah di bawah tangan, penelitian ini menunjukkan bahwa reformasi tersebut harus mempertimbangkan dualisme kewenangan antara BPN dan pengadilan.

Penelitian ini juga sejalan dengan temuan Farhan dan Nurlaila (2024) bahwa terdapat ketidaksinkronan antara regulasi formal yang diterapkan BPN dan praktik penegakan hukum di pengadilan terkait transaksi tanah di bawah tangan. Mereka menyarankan perlunya harmonisasi antara kebijakan administratif dan putusan yudikatif untuk mencapai kepastian hukum yang lebih substantif. Penelitian ini menambahkan bahwa harmonisasi tersebut harus mempertimbangkan perbedaan paradigma mendasar antara BPN dan pengadilan dalam memahami konsep kepastian hukum.

Implikasi dari dualisme kepastian hukum ini adalah perlunya reformulasi kebijakan BPN dalam menangani transaksi tanah informal. Sebagaimana disarankan oleh Nurhayati dan Sari (2024), BPN perlu mengembangkan mekanisme yang dapat mengakui transaksi informal yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dari pengadilan. Mekanisme ini dapat berupa prosedur khusus untuk legalisasi transaksi informal yang memenuhi syarat tertentu, seperti adanya bukti pembayaran yang kuat, penguasaan fisik yang nyata, dan tidak adanya sanggahan dari pihak lain.

Penelitian ini juga menunjukkan pentingnya peran pengadilan dalam merekonstruksi konsep kepastian hukum dalam transaksi tanah informal. Melalui putusnya, pengadilan tidak hanya menyelesaikan sengketa antara para pihak tetapi juga membentuk preseden hukum yang dapat mempengaruhi kebijakan BPN di masa depan. Dalam jangka panjang, putusan pengadilan yang konsisten dalam mengakui keabsahan transaksi informal yang memenuhi syarat kebenaran materiil dapat mendorong BPN untuk mengubah kebijakannya menjadi lebih responsif terhadap realitas sosial tanpa mengabaikan kebutuhan akan kepastian hukum formal.

4. KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa terdapat dualisme kepastian hukum dalam transaksi tanah di bawah tangan di Balikpapan yang mencerminkan perbedaan paradigma antara BPN dan pengadilan. BPN berpegang pada paradigma kepastian hukum formal yang menekankan pemenuhan syarat administratif melalui akta PPAT, sementara pengadilan mengadopsi paradigma kepastian hukum materiil yang menekankan kebenaran substantif transaksi. Dualisme ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi masyarakat pelaku transaksi informal dan memerlukan harmonisasi kebijakan untuk mencapai kepastian hukum yang lebih substantif.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Himni, M. A., & Ratna, E. (2022). Peralihan Hak Atas Tanah Jual Beli Dibawah Tangan Untuk Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kabupaten Kubu Raya. *Notarius*, 15(1), 475-484.
- Amin, M., & Isrok, M. (2021). Analisis Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa: (Studi Kasus di Desa Cangkring Kecamatan Amuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara). *Indonesia Law Reform Journal*, 1(2), 273-287.
- Arivan Amir. "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut Uupa Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 8, No. 1 (2019): 1-5.
- Chandra, Iwan, Agus Salim, Dan Belly Isnaeni. "Tanggung Jawab Ppat Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Ditinjau Dari Pp Nomor 24 Tahun 2016." *J-Ceki : Jurnal Cendekia Ilmiah* 3, No. 5 (2024): 3747. <https://Journal-Nusantara.Id/Index.Php/J-Ceki/Article/View/4770/3756>.
- Desyifa Nurhidayah; Yuniar Rahmatiar; Muhamad Abas. "Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/Pn.Smg)." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 6, No. 1 (2023): 746-54. <https://Review-Unes.Com/Https://Creativecommons.Org/Licenses/By/4.0/>.
- Dewandari, Dewi, Dan Supriyono Supriyono. "Pertanggungjawaban Pihak Terkait (Bpn, Kelurahan, Dan Ppat) Mengenai Pemberitahuan Terhadap Jual Beli Tanah Letter C Yang Belum Dilakukan Pencoretan Di Kelurahan Yang Sudah Menjadi Shm Atas Nama Ahli Waris Pembeli." *Indonesian Journal Of Islamic Jurisprudence, Economic And Legal Theory* 2, No. 3 (2024): 1502-12. <https://Doi.Org/10.62976/Ijijel.V2i3.670>.

- Diaz, Reny Raymond. "Penyelenggaraan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Harta Bersama Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur." *Cepalo* 3, No. 1 (2019): 27. <https://doi.org/10.25041/Cepalo.V3no1.1787>.
- Febriandini, Twinike Sativa. "Studi Kekuatan Pembuktian Surat Pada Sengketa Perdata Di Pengadilan Negeri." *Jurnal Verstek* 2, No. 1 (2014): 176-87.
- Gunanegara. *Mafia Tanah & Primum Remedium: Kajian Tata Hukum Konstitusi*. Cetakan 1. Jakarta, 2003. <https://books.google.com/books?id=Jayfeaaqbaj>.
- Hamidah, Upik. "Implikasi Diskresi Kepala Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah." *Cepalo* 3, No. 2 (2019): 93. <https://doi.org/10.25041/Cepalo.V3no2.1849>.
- Hastuti, P. R. D., Hadi, T. S., & Hartiwiningsih, H. (2015). Keabsahan jual beli hak atas tanah dibawah tangan di desa patihan kecamatan sidoharjo kabupaten sragen (Tinjauan beberapa kasus terkait di Pengadilan negeri di surakarta) (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).
- Hermawan, Putri Kalingga, Dan Mohammad Fajri Mekka Putra. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/Pn Bks)." *Palar | Pakuan Law Review* 8, No. 1 (2022): 432-45. <https://doi.org/10.33751/Palar.V8i1.5001>.
- Imadhani, Intan, Dan Budi Santoso. "Keabsahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Pada Proses Jual Beli Di Bawah Tangan." *Notarius* 17, No. 3 (2024): 1937-53.
- K. Hendra Mahesa, Muhamad Jodi Setianto, Dan Komang Febrinayanti Dantes. "Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 3, No. 4 (2023): 115-24. <https://doi.org/10.23887/Jih.V3i4.2777>.
- Khadijah, Achmad Faishal, Dan Rahmida Erliyani. "Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Oleh Kepala Kantor Pertanahan Dalam 'Kedaaan Tertentu' Menurut Hukum Tanah Nasional." *Collegium Studiosum Journal* 6, No. 1 (2023): 98-113. <https://doi.org/10.56301/Csj.V6i1.815>.
- Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4), 115-124.
- Polwanti, Nola. "Analisis Yuridis Terhadap Hak Eigendom Sebagai Dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Untuk Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Diatasnya (Putusan Nomor 3042/K?Pdt/2021)." *Jurnal Law Of Deli Sumatera Jurnal Ilmiah Hukum li*, No. 1 (2022): 1-24.
- Putusan 235/Pdt.G/2024/Pn. Bpp. "Direktori Pengadilan Mahkamah Agung," 2024.
- Rahayu, Adi. "Pengaturan Kewenangan Pembuatan Akta Pertanahan Antara Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Recital Review* 1, No. 1 (2018): 96-107. <https://doi.org/10.22437/Rr.V1i1.6111>.
- Romlah, Siti, Eka Putri Fauzia Ikromi, Dan Fairuz Zahirah Zihni Hamdani. "Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid-19." *Notaire* 5, No. 2 (2022): 313-28. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V5i2.36832>.
- Sahnan, M. Arba, Dan L. Wira Pria Suhartana. "Authority Of The National Land Agency In Settlement Of Land Disputes." *Jurnal Ius Kajian Hukum Dan Keadilan* 7, No. 3 (2019): 436-50. <https://doi.org/10.29303/Ius.V7i3.714>.

- Suriyani, L., Respationo, H. M. S., & Erniyanti, E. (2025). Juridical analysis of legal certainty regarding the role of the Batam Business Entity and the Land Office in the land certificate transfer system in Batam City. *Annals of Justice and Humanity (AJH)*, 4(2), 99-112. <https://doi.org/10.35912/ajh.v4i2.3416>
- Yohanna. *Hukum Agraria*. Diedit Oleh Weni Yuliani. 1 Ed. Pekanbaru: Cv Bravo Press Indonesia, 2025. <https://Books.Google.Com/Books?Id=Jayfeaaqbaj>.