

## TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN TANPA DILENGKAPI AKTA JUAL BELI

### *Sale And Purchase Transactions Of Land Rights Conducted Without A Deed Of Sale And Purchase*

**Sherina Sherina<sup>a\*</sup>, Nursiah Moh Yunus<sup>a</sup>, Moh. Saleh<sup>a</sup>**

- <sup>a</sup> Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Indonesia. E-mail, [sherynaid61@gmail.com](mailto:sherynaid61@gmail.com)  
<sup>a</sup> Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Indonesia. E-mail, [nursiahpuput@gmail.com](mailto:nursiahpuput@gmail.com)  
<sup>a</sup> Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Indonesia. E-mail, [salehayhe@gmail.com](mailto:salehayhe@gmail.com)

#### ARTICLE INFO

#### ABSTRAK

##### Keywords

*Akta Jual Beli;  
Transaksi Jual Beli; Hak  
Atas Tanah;*

##### Artikel History

##### Received:

22 September 2025

##### Reviewed:

29 September 2025

##### Accepted:

12 Oktober 2025

**DOI:**LO.Vol2.Iss1.%.pp  
%

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi potensi risiko yang dapat dialami pembeli yang telah menerima sertifikat tanah namun tidak disertai dengan Akta Jual Beli (AJB), khususnya terkait kemungkinan sengketa kepemilikan. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran AJB sebagai bukti hukum yang sah dalam membuktikan terjadinya transaksi jual beli tanah serta peralihan hak kepemilikannya. Dalam pelaksanaannya, penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Hasil Penelitian, Transaksi jual beli tanah tanpa Akta Jual Beli (AJB) yang sah membawa risiko besar, baik bagi pembeli maupun dari sisi administrasi pertanahan. Meskipun seseorang memiliki sertifikat tanah, tanpa adanya AJB, kepemilikan tanah tersebut menjadi rentan dipertanyakan dan sulit dibuktikan secara hukum. Pembeli yang tidak memiliki AJB dapat menghadapi kesulitan saat mengurus proses balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), karena BPN hanya dapat memverifikasi transaksi yang sah melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tanpa AJB, prosedur administratif tidak dapat dijalankan, sehingga kemungkinan terjadi sengketa kepemilikan atau klaim dari pihak lain selalu terbuka. Oleh karena itu, sangat penting memastikan setiap transaksi jual beli tanah disertai akta yang sah agar pembeli memperoleh kepastian hukum dan terhindar dari permasalahan hukum yang berlarut-larut. Kesimpulan penulis, Akta Jual Beli (AJB) memegang peranan krusial dalam transaksi jual beli tanah karena berfungsi sebagai bukti sah peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. AJB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan diakui di pengadilan, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Dalam pelaksanaan jual beli tanah, AJB menjamin bahwa transaksi dilakukan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku dan kepemilikan tanah dapat didaftarkan secara sah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga risiko sengketa hukum di masa depan dapat diminimalkan.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licence (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original works is properly cited.

## I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset yang sangat bernilai, baik dari segi ekonomi maupun sosial, di Indonesia. Sebagai negara agraris dengan jumlah penduduk yang terus meningkat, kebutuhan akan lahan juga ikut bertambah, baik untuk tempat tinggal, kegiatan ekonomi, maupun investasi. Dalam kehidupan manusia yang terus berkembang dan membentuk berbagai jenis hubungan sosial untuk memenuhi kebutuhan hidup, salah satu bentuk interaksi yang umum adalah perbuatan jual beli. Tanah sebagai sumber daya ekonomis terbatas dibutuhkan semua orang, sehingga membutuhkan regulasi dari Negara agar kepemilikan dan pemanfaatannya membawa sebesar-besarnya kemakmuran.<sup>1</sup>

Jual beli adalah salah satu cara umum perolehan hak atas tanah melalui pengalihan hak. Secara umum, jual beli dapat didefinisikan sebagai tindakan di mana seseorang dengan sukarela memberikan kontribusi dana untuk memperoleh komoditas. Perjanjian jual beli didefinisikan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai perjanjian di mana satu pihak menjamin penyerahan barang dan pihak lain setuju untuk membayar sejumlah uang yang telah ditentukan. Yang dimaksud di sini adalah jual beli hak atas tanah, atau yang terkadang disebut jual beli tanah, di mana hak atas tanah bukan tanah itu sendiri dialihkan secara hukum. Tujuan utama perolehan hak atas tanah adalah memungkinkan pembeli untuk memiliki, mengelola, dan menggunakan tanah secara sah.

Elemen terpenting dalam menjamin kejelasan hukum dalam pendaftaran tanah adalah kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan untuk menghindari kebingungan atau inkonsistensi. Dengan demikian, kepastian hukum dapat tercapai dan upaya perlindungan hukum dapat dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>2</sup> Hak pribadi yang memberikan kewenangan kepada individu, kelompok individu, atau badan hukum dikenal sebagai hak atas tanah.<sup>3</sup>

Baik dimanfaatkan untuk rumah, perkebunan, lahan pertanian, peternakan, maupun keperluan lainnya, tanah merupakan sumber daya alam yang menopang kehidupan manusia.<sup>4</sup> Salah satu komponen terpenting suatu negara adalah tanah atau wilayahnya. Sebagai negara agraris dan kepulauan, tanah sangat penting bagi kelangsungan hidup bangsa Indonesia.<sup>5</sup> Tanah yang dianugerahkan Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan salah satu sumber daya yang memungkinkan seluruh upaya bersama mereka untuk mempertahankan eksistensi. Selain itu, tanah berfungsi sebagai sumber kehidupan, baik saat ini maupun di masa mendatang, dan merupakan sumber daya alam.<sup>6</sup>

Mengingat tanah merupakan modal utama sekaligus modal eksklusif di sebagian besar wilayah Indonesia, maka dapat dikatakan bahwa antara masyarakat dengan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat.<sup>7</sup> Setiap tahun, kebutuhan manusia akan lahan meningkat seiring

<sup>1</sup> Andi Bustamin Daeng Kunu, "Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah," *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 1 (2012): 1–10.

<sup>2</sup> Surahman Surahman, Widyatmi Anandy, and Irzha Friskanov S, "Penyuluhan Hukum Dan Edukasi Interaktif Tentang Pentingnya Pendaftaran Kepemilikan Tanah Di Kelurahan Besusu Tengah Kota Palu," *Jurnal Abdi Masyarakat Indonesia* 5, no. 2 (2025): 637–46, <https://doi.org/10.54082/jamsi.1512>.

<sup>3</sup> Rahmia Rachman and Erlan Ardiansyah, "Status of Land Rights Post Liquefaction," *Proceedings of the 2021 Tadulako's International Conference on Social Sciences (TICoSS 2021)* 674, no. TICoSS 2021 (2022): 100–104, <https://doi.org/10.2991/assehr.k.220707.023>.

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 276.

<sup>5</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009, hlm. 41.

<sup>6</sup> Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya*, PT. Suka Buku, Jakarta, 2011, hlm. 22.

<sup>7</sup> Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia, Terjemahan oleh Mr.A Soehardi*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 2006, hlm. 66.

dengan pertumbuhan populasi. Lebih lanjut, lahan suatu negara merupakan aset yang signifikan. Lahan merupakan isu ekonomi yang penting dan memiliki nilai strategis dari sudut pandang sosial, politik, dan budaya.<sup>8</sup>

Selama hidup dan setelah mati, setiap orang membutuhkan tanah. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan dasar manusia.<sup>9</sup> Akuisisi tanah adalah proses pembelian tanah oleh perusahaan komersial dengan melakukan pembayaran yang wajar dan sesuai kepada pihak yang memenuhi syarat. Pemilik tanah, yang memiliki wewenang dan hak atas objek pengadaan tanah, merupakan salah satu pihak yang berhak. Objek pengadaan tanah meliputi tanah, bangunan, vegetasi, benda-benda terkait tanah, ruang di atas atau di bawah permukaan tanah, dan benda-benda berharga lainnya. Demi kepentingan semua pihak, tanah harus dikelola seefisien dan seadil mungkin dengan tetap menjaga keberlanjutannya.<sup>10</sup>

Salah satu kebutuhan paling krusial adalah tanah, meskipun memperolehnya untuk kebaikan semua orang merupakan usaha yang sulit.<sup>11</sup> Mengingat Indonesia adalah negara agraris, pengaturan kepemilikan tanah menjadi sangat penting. Secara formal, pemerintah dapat mengendalikan dan mengatur urusan pertanahan dengan kewenangan penuh. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan berkewajiban untuk memanfaatkannya sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana tercantum dalam pasal-pasal terkait dalam peraturan perundang-undangan.<sup>12</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria merupakan landasan bagi kewenangan pemerintah untuk mengawasi dan mengendalikan sektor pertanahan, termasuk pengelolaan dan pemanfaatan lahan. Pasal ini memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur hubungan hukum yang berkaitan dengan peraturan pertanahan maupun hubungan hukum antara masyarakat dan tanah. Selain itu, undang-undang ini memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur distribusi, pemanfaatan, penyediaan, dan pemeliharaan tanah, air, dan ruang udara.<sup>13</sup>

Konsep Hukum Pertanahan Nasional menekankan bahwa tanah tidak boleh ditelantarkan karena hak atas tanah mencakup kewajiban untuk menggunakan, memelihara, dan memanfaatkan tanah serta pemberian kewenangan khusus. Hal ini didasarkan pada pemahaman bahwa hak-hak nasional atau kolektif yang mencakup kepentingan masyarakat secara keseluruhan merupakan sumber hak atas tanah individu.<sup>14</sup>

Akta otentik mengurangi kemungkinan konflik, memberikan kepastian hukum, dan secara tepat menetapkan hak dan kewajiban. Namun, pada kenyataannya, banyak transaksi jual beli tanah masih dilakukan secara langsung antara pembeli dan penjual tanpa bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terutama di daerah pedesaan di mana masyarakat umum kurang memahami hukum. Di wilayah-wilayah ini, kontrak-kontrak privat yang dibuat di hadapan kepala desa seringkali digunakan untuk menjual tanah.

Penggunaan akta PPAT masih belum umum bagi masyarakat. Kepala Desa yang membagikan sertifikat warisan, mendokumentasikan pengalihan hak di kantor pendaftaran

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Komprehensif*, Prenanda Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 9.

<sup>9</sup> Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992, hlm. 1.

<sup>10</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 1.

<sup>11</sup> I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cet-1, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hlm. 11.

<sup>12</sup> Eman Rustiadi, *Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2017, hlm. 426.

<sup>13</sup> Moh Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty Yogyakarta, 2014, hlm. 124.

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 298.

tanah desa, menjadi saksi transaksi jual beli tanah, dan memungut biaya untuk setiap transaksi. Sengketa tanah merupakan masalah klasik dan berulang, yang jumlahnya semakin meningkat seiring dengan meningkatnya kebutuhan penduduk akan tanah dan semakin terbatasnya luas tanah. Transaksi tanah informal tanpa akta jual beli sebagai instrumen formal menimbulkan salah satu jenis sengketa.

Transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik dapat menimbulkan masalah yang rumit dan potensi konflik dalam masyarakat. Ketika legalitas tanah dipertanyakan, masalah muncul karena beberapa transaksi hanya didasarkan pada kesepakatan lisan antara pembeli dan penjual. Beberapa perselisihan dapat diselesaikan secara damai atau di dalam keluarga, sementara yang lain diselesaikan melalui litigasi, dan yang lainnya berujung pada permusuhan terbuka. Intinya, proses jual beli tanah merupakan pengalihan hak yang telah ada sejak zaman dahulu. Proses ini diatur oleh hukum adat dan didasarkan pada konsep "surat berharga" dan "tunai", di mana "surat berharga" berarti transaksi dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan "tunai" berarti pembayaran penuh; jika harga tanah tidak dibayar penuh, transaksi tidak dapat diselesaikan. Oleh karena itu, masyarakat masih sering melakukan jual beli tanah secara informal, yang dapat diverifikasi dengan surat keterangan jual beli yang dikeluarkan oleh kepala desa, tanda terima, atau catatan lain yang membuktikan transaksi tersebut.

Tujuan studi ini adalah untuk menentukan risiko yang mungkin dihadapi pembeli setelah sertifikat tanah diperoleh tetapi sebelum mereka memiliki Akta Jual Beli, terutama yang terkait dengan potensi sengketa kepemilikan. Tujuan studi ini adalah untuk memastikan bagaimana akta jual beli dapat digunakan sebagai bukti sah atas pengalihan kepemilikan dan adanya transaksi jual beli tanah.

## **II. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini diterapkan dengan menggunakan metode yuridis empiris. Metode penelitian hukum yuridis empiris merupakan pendekatan yang menelaah peraturan hukum yang berlaku dan menghubungkannya dengan kondisi nyata yang terjadi di masyarakat. Tujuannya adalah untuk menemukan fakta-fakta yang dapat dijadikan data penelitian, yang selanjutnya dianalisis untuk mengidentifikasi permasalahan dan akhirnya diarahkan pada upaya penyelesaian masalah tersebut.

## **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Pembelaan Hukum Bagi Pihak Yang Tidak Puas Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah**

Akta Jual Beli (AJB) merupakan salah satu dokumen penting yang wajib diajukan untuk mencatat pengalihan hak atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga sejenisnya. Di bawah pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), AJB berfungsi untuk mendokumentasikan secara formal pengalihan hak dari penjual kepada pembeli dan menjamin bahwa transaksi telah diselesaikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Arti penting dari pendaftaran ini adalah:

1. Memberikan kepastian hukum: Pendaftaran peralihan hak di BPN memastikan bahwa perubahan kepemilikan tercatat dalam sertifikat hak atas tanah, sehingga pembeli diakui secara sah sebagai pemilik.<sup>15</sup>
2. Melindungi dari sengketa: Sertifikat yang diperbarui berdasarkan AJB menjadi acuan hukum jika terjadi klaim atau perselisihan dari pihak ketiga.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Sudarsono, S., & Huda, M. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 2020, hlm.45

<sup>16</sup> Adi.R, *Hukum Agraria dan Perlindungannya dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Jakarta: Penerbit,Karya Hukum, 2024, hlm. 45.

3. Mengakui AJB sebagai bukti sah: Sebagai akta otentik, AJB menjadi bukti resmi adanya transaksi, mencatat objek yang diperjualbelikan, nilai transaksi, serta identitas para pihak, sehingga peralihan hak dianggap sah secara hukum dan pembeli memperoleh hak penuh atas tanah atau bangunan tersebut.<sup>17</sup>

Dengan demikian, pendaftaran tanah di BPN dan kepemilikan AJB yang sah menjadi landasan utama untuk memastikan kepastian hukum, menghindari sengketa, dan memberikan perlindungan hukum bagi pembeli tanah. Jual beli dianggap sah secara hukum. Namun, untuk menjadikan tanah atau bangunan sebagai hak milik yang resmi, syarat penerbitan sertifikat hak milik mensyaratkan adanya AJB. Oleh karena itu, untuk meningkatkan status kepemilikan tanah menjadi hak milik, pembuatan AJB menjadi langkah yang wajib dilakukan. Hal ini sekaligus meminimalkan risiko sengketa atau permasalahan hukum di kemudian hari. Bagi pembeli tanah, kewaspadaan sangat diperlukan. Meskipun AJB telah diterbitkan, dalam beberapa kasus masih ada pihak ketiga yang mengajukan gugatan atas kepemilikan tanah tersebut. Oleh sebab itu, AJB harus benar-benar sah dan valid. Jika AJB tidak sah atau tidak valid, proses pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat dilakukan. AJB menjadi dokumen penting yang harus diserahkan saat mendaftar untuk memperbarui sertifikat hak atas tanah sesuai dengan kepemilikan baru.

Ketidakabsahan Akta Jual Beli (AJB) bisa timbul karena berbagai faktor, seperti kesalahan dalam penyusunan dokumen, adanya pemalsuan, atau ketidaklengkapan syarat administratif. Pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya dapat dilakukan jika AJB sah dan memenuhi prosedur hukum yang berlaku. Jika AJB tidak sah, pendaftaran tidak akan diterima oleh BPN, sehingga hak kepemilikan atas properti tidak tercatat secara resmi. Kondisi ini menyebabkan kepemilikan properti menjadi tidak pasti secara hukum dan meningkatkan risiko sengketa terkait kepemilikan. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah, muncul berbagai problematika yang menimbulkan risiko, baik bagi pembeli maupun dari sisi administrasi yang diatur oleh BPN.

Berdasarkan hasil wawancara, pembeli tanah, Pak Wayan, menghadapi sejumlah risiko hukum meskipun telah memiliki sertifikat tanah. Pak Wayan membeli tanah pada tahun 2000 dengan harga yang telah disepakati dan menerima sertifikat atas nama Pak Raba, tetapi ia tidak memiliki akta jual beli atau bukti transaksi resmi seperti kwitansi. Hal ini menimbulkan masalah ketika tanah tersebut diklaim oleh pihak lain.

Pada tahun 2022, Pak Wayan mendapati tanah yang dibelinya telah dipatok oleh seseorang yang mengklaim tanah tersebut masih dimiliki oleh Pak Raba. Awalnya, Pak Wayan merasa aman karena memiliki sertifikat atas nama Raba S dan menganggap sertifikat tersebut cukup untuk membuktikan kepemilikan. Namun, Ibu Rabiah, anak Pak Raba, muncul dengan sertifikat baru yang diterbitkan oleh BPN atas nama Raba S dan mengklaim bahwa tanah tersebut tidak pernah dijual oleh ayahnya.<sup>18</sup>

Pak Wayan mengalami kesulitan karena tidak dapat menunjukkan dokumen transaksi yang sah seperti akta jual beli atau kwitansi. Meski memiliki sertifikat, ketidakadaan bukti transaksi resmi membuat klaim Ibu Rabiah menjadi kuat secara hukum. Proses mediasi antara kedua belah pihak menunjukkan bahwa, meskipun sertifikat tanah sah, posisi Pak Wayan lemah tanpa bukti transaksi yang lengkap. Akhirnya, meskipun ia menganggap tanah tersebut miliknya, Pak Wayan harus membayar kompensasi sebesar 80 juta rupiah kepada Ibu Rabiah.

Karena pemilik tanah mengaku tidak pernah menjual tanahnya dan Pak Wayan tidak memiliki bukti kuat mengenai terjadinya transaksi resmi seperti akta jual beli (AJB) atau dokumen lain yang menunjukkan adanya peralihan hak atas tanah hal ini menegaskan bahwa

---

<sup>17</sup> Sudarsono, S., & Huda, M *Op. Cit.*

<sup>18</sup> Wawancara dengan I Wayan Mudiana pembeli tanah, Sampeantaba, 19 Januari 2025.

kepemilikan tanah semata-mata berdasarkan sertifikat tidak cukup untuk melindungi hak pemilik. Meskipun sertifikat dimiliki, ketidaklengkapan dokumen jual beli bisa memicu sengketa hukum yang memakan waktu dan biaya. Seringkali, beberapa pihak sengaja menunda pembuatan AJB karena berbagai alasan, padahal hal ini sangat berisiko bagi pembeli, karena meningkatkan kemungkinan gugatan atau perselisihan di masa depan. Bahaya jika AJB tidak segera diterbitkan antara lain:

1. Rentan Terjadi Gugatan dan Sengketa  
Secara hukum, pemilik sah tanah bukan hanya orang yang menguasai fisik tanah, tetapi yang namanya tercantum dalam sertifikat. AJB menjadi bukti utama dan langkah pertama bagi pembeli untuk mengurus balik nama sertifikat, sekaligus menjadi bukti sah peralihan kepemilikan tanah melalui jalur jual beli.<sup>19</sup>
2. Biaya Pembuatan AJB Meningkat  
Harga properti, pajak, dan biaya PPAT cenderung naik tiap tahun. Jika AJB ditunda, biaya yang harus dikeluarkan oleh pembeli juga akan terus bertambah.
3. Kesulitan Menjual Kembali Tanah  
Pembeli cenderung enggan membeli properti dari pihak yang namanya tidak tercantum dalam sertifikat. Dengan adanya AJB, kepemilikan tanah jelas secara hukum, sehingga transaksi berikutnya lebih mudah dilakukan.
4. Sulit Menemukan Penjual atau Ahli Waris  
Jika penjual atau ahli waris sulit dihubungi misalnya karena pindah kota atau sengaja mempersulit pembuatan AJB bisa menjadi tantangan. Hal ini menekankan pentingnya menyelesaikan AJB sesegera mungkin.
5. Pembeli Meninggal Dunia Sebelum AJB Terbit  
Sebelum AJB diterbitkan, sebaiknya dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai langkah antisipatif. PPJB menjadi dasar bagi ahli waris pembeli untuk melanjutkan proses AJB dan mencakup klausul sanksi jika penjual membatalkan transaksi. Oleh karena itu, penerbitan AJB secepat mungkin sangat penting untuk kepastian hukum bagi pembeli.

Kejadian ini menekankan bahwa dalam setiap transaksi jual beli tanah, sangat penting untuk memastikan dokumen pendukung peralihan hak, seperti akta jual beli, dibuat secara sah dan lengkap. Tanpa akta jual beli yang sah, meskipun sertifikat tanah dimiliki, kepemilikan tanah tersebut tetap dapat dipertanyakan dan berisiko menimbulkan klaim atau sengketa hukum di kemudian hari.

### 3) Risiko dari Perspektif BPN

Keberadaan ATR/BPN memiliki peran yang sangat penting bagi masyarakat Indonesia, terutama bagi pemilik aset tanah. Beberapa manfaat utamanya antara lain:

- a) Memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah.
- b) Mencegah terjadinya sengketa dan konflik agraria.
- c) Mempermudah proses jual beli dan transaksi tanah lainnya.
- d) Meningkatkan nilai tanah karena keabsahannya terjamin.
- e) Menciptakan kondisi yang kondusif bagi investasi di sektor properti.
- f) Mendukung pembangunan ekonomi nasional.

BPN memberikan kepastian hukum yang krusial dalam setiap transaksi jual beli tanah. Dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) yang sah, pembeli memperoleh jaminan legal atas kepemilikan tanah sebelum melakukan proses balik nama, sementara penjual juga terlindungi dari kemungkinan klaim kepemilikan yang tidak sah di masa depan. Proses ini membantu meminimalkan risiko kerugian finansial bagi kedua pihak sekaligus membangun kepercayaan

---

<sup>19</sup> Sitorus Oloan, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Jakarta, 2006, hlm.109.

di pasar properti. Selain menerbitkan sertifikat tanah, BPN juga menyediakan layanan konsultasi dan informasi terkait masalah pertanahan, yang membantu pemilik tanah memahami hak dan kewajibannya serta menyelesaikan potensi sengketa. Dengan mekanisme perlindungan hukum ini, pemilik tanah merasa lebih aman dan terlindungi dari berbagai risiko.

Meskipun transaksi jual beli tanah yang tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap dapat diterima secara hukum, menurut Badan Pertanahan Nasional, transaksi tersebut tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan untuk pengalihan hak milik atau perubahan kepemilikan. Sekalipun ada akta jual beli di bawah tangan, akta tersebut tidak dapat digunakan untuk mengalihkan hak milik karena tidak mengikat secara hukum. Hal inilah yang terjadi pada Bapak Wayan, yang memiliki sertifikat tanah atas nama Raba S tetapi tidak dapat mengalihkannya atas namanya sendiri karena tidak memiliki Akta Jual Beli (AJB).<sup>20</sup>

Dalam hal ini, ketiadaan Akta Jual Beli (AJB) yang sah menghambat pengalihan hak milik di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga berdampak buruk bagi Bapak Wayan. Akibatnya, beliau digugat dan dipaksa untuk memberikan ganti rugi kepada Ibu Rabiah. Karena BPN tidak dapat mengesahkan transaksi jual beli yang dilakukan tanpa AJB resmi, sertifikat tanah Bapak Wayan tidak cukup untuk membuktikan kepemilikan yang sah. Hal ini menunjukkan betapa berbahayanya bagi pembeli tanah jika mengabaikan persyaratan hukum yang relevan.

Sebagai solusi, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah BPN Morowali, Martinus Tamalolo S.ST., menyarankan agar pemilik tanah yang ingin mendapatkan kepastian hukum melalui jalur pengadilan dengan menggugat pemilik tanah sebelumnya. Jika pemilik tanah lama tidak hadir dalam tiga kali pemanggilan, pengadilan dapat mengeluarkan putusan verstek, yaitu putusan yang bersifat menetapkan dan menerangkan. Syarat bagi penggugat antara lain: penguasaan tanah secara nyata selama lima tahun terakhir sejak sertifikat diterbitkan, diperoleh dengan itikad baik, dan sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.<sup>21</sup>

Pemetaan yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN juga menunjukkan bahwa pembeli tanah tanpa AJB yang dibuat di hadapan PPAT menghadapi risiko tinggi. Meskipun telah memiliki akta di bawah tangan, jika sertifikat tetap atas nama penjual, hal ini dapat menimbulkan sengketa kapan saja. “Sebaiknya segera urus Akta Jual Beli (AJB), karena sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, AJB merupakan syarat mutlak untuk proses balik nama sertifikat tanah melalui jual beli. Tanpa AJB, terdapat beberapa risiko, antara lain ; Sertifikat tidak dapat dibalik nama di kantor pertanahan, risiko kehilangan kontak dengan penjual terutama jika transaksi telah lama misalnya 20 tahun lalu, surat dari desa tidak cukup kuat sehingga diperlukan pengesahan pengadilan, Jika penjual meninggal sebelum AJB diurus, perlu proses tambahan berupa penetapan ahli waris dan pengumpulan semua ahli waris untuk pengurusan AJB di PPAT, Potensi itikad buruk dari penjual, misalnya menolak transaksi setelah harga tanah naik atau mengajukan sertifikat pengganti secara diam-dia yang sulit terdeteksi oleh BPN maupun pihak lain.

Kesimpulannya, dari perspektif BPN, ketiadaan AJB menjadi hambatan utama dalam proses balik nama sertifikat tanah, sehingga pembeli menghadapi risiko hukum yang tidak terduga. Oleh karena itu, setiap pembeli tanah harus memastikan transaksi dilakukan dengan AJB yang sah agar dapat memperoleh pengakuan hukum dan kepastian kepemilikan tanah melalui BPN.”

---

<sup>20</sup> Wawancara dengan Martinus Tamalolo S.ST, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Morowali, 16 April 2025

<sup>21</sup> *Ibid.*

## **B. Fungsi Akta Jual Beli sebagai Bukti Sah Terjadinya Peralihan Hak atas Tanah**

Kepemilikan hak atas tanah oleh individu atau badan hukum harus dapat dibuktikan melalui berbagai alat bukti. Namun, bukti yang paling kuat adalah sertifikat tanah, atau setidaknya Akta Jual Beli (AJB), yang menjadi bukti sah atas kepemilikan hak atas tanah tersebut.<sup>22</sup> Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa untuk memperoleh data yuridis yang sah terkait hak-hak lama dan keperluan pendaftaran tanah, pembuktian dilakukan melalui dua cara:

1. Hak atas tanah dari hak-hak lama:

Bukti kepemilikan dapat ditunjukkan melalui dokumen tertulis, keterangan saksi, atau pernyataan pihak terkait, yang kemudian diverifikasi oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran sporadik. Bukti kepemilikan ini harus mencakup hak atas tanah pada saat berlakunya UUPA serta bukti hak yang berkelanjutan jika hak tersebut telah dialihkan, hingga tercatat pada pemegang hak saat dilakukan pendaftaran.

2. Jika alat bukti tidak lengkap:

Apabila syarat-syarat berikut terpenuhi, pendaftaran hak atas tanah dapat dilaksanakan berdasarkan penguasaan tanah yang sebenarnya oleh pemohon dan leluhurnya:

- a) Tanah tersebut harus telah digunakan dan dimiliki dengan itikad baik dan paling sedikit 20 tahun berturut-turut.
- b) Kepemilikan dan penggunaan tanah tersebut harus tidak dibantah dan diterima oleh desa/kelurahan atau masyarakat hukum adat setempat.
- c) Kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya memperkuat bukti hak atas tanah.
- d) Kesempatan untuk mengajukan keberatan melalui jalur hukum telah diberikan kepada pihak lain.
- e) Status pemegang hak atas tanah dan haknya dicatat dalam suatu keputusan resmi oleh kepala kantor pertanahan (untuk pendaftaran tidak teratur) atau panitia adjudikasi (untuk pendaftaran sistematis) dalam bentuk pengakuan hak.

Dengan demikian, sertifikat tanah atau AJB merupakan bukti utama kepemilikan, sementara penguasaan fisik yang sah dapat menjadi dasar alternatif jika dokumen formal tidak lengkap. Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen hukum yang memiliki peran krusial dalam transaksi jual beli, terutama jual beli tanah. AJB menunjukkan bahwa hak atas tanah telah sah berpindah dari penjual ke pembeli dan menjadi bukti bahwa transaksi tersebut dilakukan sesuai ketentuan hukum.<sup>23</sup> Dokumen ini secara resmi mencatat peralihan hak milik atas tanah atau bangunan, termasuk rincian objek tanah, nilai transaksi, serta kesepakatan kedua belah pihak. Dalam proses pembuatan AJB, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab memastikan keabsahan dokumen dan kelengkapan persyaratan, seperti sertifikat tanah milik penjual, bukti pembayaran pajak, dokumen identitas, serta memastikan bahwa tanah tidak sedang disengketakan atau dijaminkan. Kekuatan hukum AJB terletak pada kemampuannya sebagai bukti sah bahwa suatu perbuatan hukum telah dilakukan, dibuat oleh PPAT atau PPAT sementara, bersifat tunai, dan sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah kepada pihak penerima hak.

Akta Jual Beli (AJB) memegang peran krusial dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli properti. Sebagai dokumen resmi, AJB mencatat transaksi jual beli dan

---

<sup>22</sup> Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surakarta, sinar Grafindo, 2019, hlm. 76

<sup>23</sup> Rachmawati, Sisca Anindya. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Mutlak. Diss. Universitas Islam Indonesia, 2024.



menegaskan peralihan hak milik, sehingga menjadi bukti autentik yang diakui di pengadilan apabila terjadi sengketa kepemilikan. Keberadaan AJB memiliki kekuatan hukum lebih tinggi dibandingkan dokumen di bawah tangan, karena secara sah menunjukkan bahwa hak milik telah berpindah tangan.

Selain itu, AJB memberikan perlindungan tambahan bagi pembeli. Jika muncul klaim dari pihak ketiga terhadap properti yang dibeli, AJB yang sah dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan untuk memperkuat hak kepemilikan pembeli. Pendaftaran AJB di Badan Pertanahan Nasional (BPN) semakin memperkuat posisi hukum pembeli sebagai pemilik sah tanah atau bangunan.<sup>24</sup>

Dengan AJB yang sah dan pendaftaran yang dilakukan secara benar, semua pihak memiliki kepastian hukum mengenai status kepemilikan properti. Hal ini penting untuk mencegah sengketa di masa depan, melindungi pembeli dari klaim tidak berdasar, dan memastikan bahwa hak atas properti yang dibeli tidak dapat dipermasalahkan oleh pihak lain.

Perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah bertujuan menjamin bahwa proses transaksi berlangsung secara sah, adil, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan ini berfungsi untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang yang melanggar hukum, sehingga tercipta ketertiban dan ketenteraman, serta memungkinkan setiap individu menikmati hak dan martabatnya sebagai manusia. Perlindungan hukum juga diberikan ketika hak seseorang atas tanah diambil alih secara tidak sah oleh pihak lain. Dalam kondisi tersebut, pemilik hak yang sah memiliki kesempatan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan guna menuntut pemulihan haknya atas tanah tersebut.

Beberapa prinsip perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah meliputi:

a. Asas konsensualisme dalam perjanjian

Asas konsensualisme merupakan landasan penting dalam hukum kontrak yang menekankan bahwa kesepakatan para pihak menjadi inti pembentukan perjanjian. Prinsip ini tidak hanya mengatur interaksi bisnis, tetapi juga memberikan kepastian dan keadilan hukum. Dalam konteks jual beli tanah, transaksi harus dilakukan berdasarkan persetujuan bersama antara penjual dan pembeli, di mana masing-masing pihak memiliki kecakapan hukum untuk bertindak, dan objek yang diperjualbelikan harus jelas serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.<sup>25</sup> Asas ini diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yang menetapkan syarat sah perjanjian: kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dalam praktiknya, asas konsensualisme berarti:

1. Kontrak harus didasarkan pada persetujuan kedua belah pihak.
2. Semua elemen penting, seperti objek dan harga, harus disepakati bersama.
3. Ketidakadilan dalam perjanjian dapat menjadi dasar pembatalan.

Penerapan asas ini dalam jual beli tanah menekankan pentingnya kesepakatan mengenai objek, harga, dan syarat lain. Jika terpenuhi, kontrak menjadi sah dan mengikat, sekaligus memberikan kepastian hukum dan dasar penyelesaian sengketa di kemudian hari.<sup>26</sup>

b. Akta Jual Beli sebagai Bukti Otentik

Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen resmi yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berfungsi sebagai bukti sah dari transaksi jual beli tanah. Sesuai Pasal 1868 KUHPdata, AJB merupakan dokumen otentik yang memiliki kekuatan hukum untuk

---

<sup>24</sup> Wahyu Kuncoro, "Resiko transaksi jual beli properti", Media Utama, Jakarta, 2019, hlm 94.

<sup>25</sup> Sinaga, Jusnizar. 'Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Jual Beli Tanah Menurut Hukum', *Jurnal Prisma Hukum* Vol.8 No.11, 2024, hlm. 42.

<sup>26</sup> Ade Winata, "Mengenal Lebih Dalam Asas Konsensualisme dalam Kontrak" Permata Persada, Jakarta, 2017, hlm 71.

membuktikan peralihan hak atas tanah secara sah. Bentuk AJB ditentukan oleh Menteri melalui formulasi standar, sehingga AJB yang dibuat PPAT bersifat perjanjian baku. Perjanjian baku adalah ketentuan atau syarat yang disiapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam dokumen yang mengikat kedua pihak.<sup>27</sup> Ketentuan ini juga diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang menegaskan bahwa perjanjian baku wajib dipenuhi oleh semua pihak yang terlibat.

c. Perlindungan bagi Penjual

Perlindungan hukum bagi penjual dalam jual beli tanah bertujuan menjaga hak dan kepentingannya, termasuk hak untuk menerima pembayaran secara sah serta memastikan bahwa seluruh proses transaksi dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.<sup>28</sup>

d. Perlindungan bagi Pembeli

Pembeli juga memperoleh perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah agar hak mereka atas tanah yang dibeli diakui secara sah. Perlindungan ini mencakup kepastian kepemilikan, keabsahan sertifikat, serta keautentikan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

e. Penyelesaian Sengketa

Jika terjadi perselisihan terkait transaksi jual beli tanah, penyelesaian dapat dilakukan melalui dua jalur: non-litigasi, misalnya mediasi, dan litigasi melalui pengadilan. Tujuannya adalah untuk memastikan kepastian status kepemilikan tanah dan mencegah klaim yang tidak sah. BPN menegaskan bahwa tanpa AJB, proses administrasi pertanahan tidak dapat dilanjutkan. AJB merupakan dokumen resmi yang wajib untuk mencatat peralihan hak atas tanah dalam sistem pertanahan. Tanpa AJB, perubahan status hukum tanah terhambat, sehingga transaksi jual beli tidak dapat dijamin sah menurut hukum.

Salah satu fungsi utama Akta Jual Beli (AJB) adalah memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, penjual maupun pembeli. Dengan AJB, pembeli merasa aman karena memiliki bukti sah mengenai peralihan hak atas properti, sementara penjual yakin telah melaksanakan kewajiban hukumnya untuk melepaskan hak atas properti yang dijual. AJB yang telah didaftarkan di BPN memastikan bahwa pemilik baru tercatat secara resmi sebagai pemilik sah properti tersebut. Jika muncul sengketa mengenai kepemilikan, AJB yang terdaftar dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan, baik untuk pembatalan jual beli maupun terhadap klaim pihak ketiga. Misalnya, jika terjadi penipuan atau pemalsuan dokumen saat pembuatan AJB, dokumen ini dapat digunakan sebagai dasar untuk menuntut pembatalan transaksi di pengadilan. Dengan kata lain, AJB berfungsi sebagai bukti sah bahwa peralihan hak telah dilakukan, sekalipun terdapat masalah terkait keabsahan transaksi. Jika ada pihak ketiga yang mengklaim hak atas properti yang tercatat dalam AJB, dokumen ini menjadi alat bukti utama untuk menegaskan siapa yang berhak secara sah atas properti tersebut, karena AJB terdaftar memberikan bukti kuat bahwa peralihan hak milik telah terjadi secara sah.

### III. PENUTUP

#### Kesimpulan

Dari sudut pandang administrasi pertanahan maupun pembeli, terdapat risiko serius terkait transaksi jual beli tanah yang tidak memiliki Akta Jual Beli (AJB) yang sah. Tanpa AJB, kepemilikan tanah dapat disengketakan dan sulit dibuktikan secara hukum, meskipun pembeli memiliki sertifikat tanah. Karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya dapat menangani

---

<sup>27</sup>Erizka Permatasari, "Larangan Terkait Perjanjian Baku Menurut UU Perlindungan Konsumen," Hukumonline.com, 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/larangan-terkait-perjanjian-baku-menurut-uu-perlindungan-konsumen-lt605e3b2a6d4c2>.

<sup>28</sup> Adi.R, *Hukum Agraria dan Perlindungannya dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Jakarta: Penerbit,Karya Hukum, 2024, hlm. 45.

transaksi hukum dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pembeli tanpa AJB akan kesulitan mengalihkan hak milik kepada BPN. Proses administrasi tidak dapat diselesaikan tanpa AJB, yang meningkatkan risiko pembuktian kepemilikan atau klaim pihak ketiga. Untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah masalah hukum di kemudian hari, AJB yang asli harus disertakan dalam setiap transaksi jual beli tanah. Karena merupakan dokumen sah yang membuktikan pengalihan hak dari penjual kepada pembeli, AJB sangat penting dalam transaksi jual beli tanah. AJB, yang dibuat oleh PPAT, memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak dan dapat ditegakkan serta diakui di pengadilan. Untuk meminimalkan potensi tantangan, AJB memastikan bahwa transaksi tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku dan memungkinkan pendaftaran kepemilikan tanah yang sah di BPN. Lebih lanjut, AJB berfungsi sebagai dokumen sah yang menjunjung tinggi legitimasi pemeliharaan hak atas tanah, memberikan kepastian hukum, dan melindungi kepentingan semua pihak. Tanpa AJB yang sah, peralihan hak atas tanah tidak dapat diakui secara resmi, dan transaksi jual beli kehilangan jaminan hukum. Dengan demikian, keberadaan AJB yang sah sangat penting untuk mengamankan kepemilikan tanah dan mencegah masalah hukum di masa depan.

### **Saran**

Masyarakat perlu meningkatkan kesadaran akan pentingnya mengikuti prosedur resmi dalam jual beli hak atas tanah, karena prosedur yang sah menjadi bukti kuat apabila terjadi sengketa, seperti terlihat pada kasus yang telah dijelaskan. Proses jual beli tanah sebaiknya dilakukan melalui pejabat yang berwenang. Pemerintah juga perlu lebih proaktif dalam mensosialisasikan tata cara yang benar dalam jual beli hak atas tanah. Hal ini penting, mengingat di beberapa daerah pedesaan, masih banyak transaksi tanah dilakukan secara informal (di bawah tangan), yang berpotensi merugikan pembeli jika terjadi perselisihan di kemudian hari.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Kunu, Andi Bustamin Daeng. "Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah." *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 1 (2012): 1–10.
- Rachman, Rahmia, and Erlan Ardiansyah. "Status of Land Rights Post Liquefaction." *Proceedings of the 2021 Tadulako's International Conference on Social Sciences (TICoSS 2021)* 674, no. TICoSS 2021 (2022): 100–104. <https://doi.org/10.2991/assehr.k.220707.023>.
- Surahman, Surahman, Widyatmi Anandy, and Irzha Friskanov S. "Penyuluhan Hukum Dan Edukasi Interaktif Tentang Pentingnya Pendaftaran Kepemilikan Tanah Di Kelurahan Besusu Tengah Kota Palu." *Jurnal Abdi Masyarakat Indonesia* 5, no. 2 (2025): 637–46. <https://doi.org/10.54082/jamsi.1512>.
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Eman Rustiadi, *Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2017.
- I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cet-1, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1994.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009.

- Moh Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty Yogyakarta, 2014.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Komprehensif*, Prenanda Media Group, Jakarta, 2012.
- Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya*, PT. Suka Buku, Jakarta, 2011.
- Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia, Terjemahan oleh Mr.A Soehardi*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 2006.
- Sudarsono, S., & Huda, M. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 2020.
- Adi.R, *Hukum Agraria dan Perlindungannya dalam Transaksi Jual Beli Tanah* . Jakarta: Penerbit,Karya Hukum, 2024.
- Erizka Permatasari, “Larangan Terkait Perjanjian Baku Menurut UU Perlindungan Konsumen,” Hukumonline.com, 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/larangan-terkait-perjanjian-baku-menurut-uu-perlindungan-konsumen-lt605e3b2a6d4c2>.
- Adi.R, *Hukum Agraria dan Perlindungannya dalam Transaksi Jual Beli Tanah* . Jakarta: Penerbit,Karya Hukum, 2024.
- Wahyu Kuncoro, “*Resiko transaksi jual beli properti*”, Media Utama, Jakarta, 2019.
- Sinaga, Jusnizar. ‘*Pengalihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Jual Beli Tanah Menurut Hukum*’,*Jurnal Prisma Hukum* Vol.8 No.11, 2024.
- Ade Winata, “*Mengenal Lebih Dalam Asas Konsensualisme dalam Kontrak*” Permata Persada, Jakarta, 2017.
- Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surakarta, sinar Grafindo, 2019.
- Rachmawati, Sisca Anindya. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Mutlak. Diss. Universitas Islam Indonesia, 2024.