

IMPLIKASI HUKUM ATAS PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SEBELUM SERTIFIKASI RESMI

Riki Hermawan¹, Ma'rifatus Shalihah², Lisa³, Yudi Widagdo Harimurti⁴
230111100223@student.trunojoyo.ac.id¹, 230111100217@student.trunojoyo.ac.id²,
230111100218@student.trunojoyo.ac.id³, yudi.harimurti@trunojoyo.ac.id⁴
Universitas Trunojoyo Madura

ABSTRAK

Transaksi jual beli tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum (UUPA), di mana hak atas tanah baru memperoleh kekuatan hukum penuh setelah dibuktikan dengan sertifikat resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Praktiknya, sering terjadi pengikatan jual beli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum sertifikat diterbitkan. Perjanjian ini tidak memindahkan hak kepemilikan dan berpotensi menimbulkan masalah hukum seperti tumpang tindih klaim dan wanprestasi. Tujuan: Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implikasi hukum, kedudukan, dan konsekuensi dari pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi. Metode: Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menganalisis konsep Kepastian Hukum (Gustav Radbruch) dan Perlindungan Hukum (Philipus M. Hadjon) dalam konteks hukum agraria. Temuan: PPJB dianggap sah secara perdata (memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata) namun menimbulkan potensi ketidakpastian hukum karena hak atas tanah belum dibuktikan secara resmi oleh negara, yang membuat pembeli sulit mendapatkan perlindungan hukum maksimal dan rawan sengketa. Kesimpulan: Diperlukan regulasi dan pengawasan yang ketat (perlindungan hukum preventif dan represif) untuk menjamin keamanan praktik PPJB tanah belum bersertifikat, termasuk kewajiban verifikasi status tanah oleh PPAT dan transparansi data pertanahan.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Pengikatan Jual Beli, Sertifikasi Tanah.

ABSTRACT

Land sale and purchase transactions must be carried out in accordance with legal provisions (UUPA), where land rights only obtain full legal force after being proven by an official certificate from the National Land Agency (BPN). In practice, sales and purchase agreements often occur through Sales and Purchase Agreements (PPJB) before the certificate is issued. This agreement does not transfer ownership rights and has the potential to cause legal problems such as overlapping claims and default. Objective: This study aims to examine the legal implications, status, and consequences of land sale and purchase agreements before official certification. Method: This study uses a normative juridical approach by analyzing the concepts of Legal Certainty (Gustav Radbruch) and Legal Protection (Philipus M. Hadjon) in the context of agrarian law. Findings: PPJB is considered valid in civil law (fulfilling Article 1320 of the Civil Code) but creates potential legal uncertainty because land rights have not been officially proven by the state, which makes it difficult for buyers to obtain maximum legal protection and is prone to disputes. Conclusion: Strict regulation and supervision (preventive and repressive legal protection) are needed to guarantee the safety of PPJB practices for uncertified land, including the obligation to verify land status by PPAT and transparency of land data.

Keywords: Legal Certainty, Sales And Purchase Agreements, Land Certification.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset penting yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang tinggi. Oleh sebab itu, setiap transaksi jual beli tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan pelaksanaannya seperti peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, hak atas tanah baru memperoleh kekuatan hukum penuh setelah dibuktikan dengan

sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat tanah tersebut, menjadi bukti kepemilikan yang sah dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Di sisi lain, sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam perkara pertanahan, sehingga dapat memperkuat posisi hukum pemegang hak ketika terjadi sengketa di pengadilan.

Namun, dalam Praktiknya sering terjadi transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat atau belum memiliki bukti hak yang kuat. Kondisi ini mendorong para pihak untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai langkah awal sebelum terbitnya sertifikat resmi. PPJB biasanya dibuat untuk mengikat para pihak agar tunduk pada kesepakatan hingga proses sertifikasi tanah selesai.

Namun, perjanjian ini tidak otomatis memindahkan hak kepemilikan atas tanah, sehingga status kepemilikan tetap berada pada pemilik semula. Dengan demikian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada hakikatnya merupakan perjanjian pendahuluan yang berfungsi sebagai pengikat para pihak sebelum dilaksanakannya peralihan hak secara sempurna hingga diterbitkannya sertifikat tanah sebagai bukti otentik kepemilikan.

Situasi ini, menimbulkan potensi permasalahan hukum, seperti tumpang tindih klaim kepemilikan, wanprestasi, hingga sengketa perdata di pengadilan. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang posisi hukum PPJB serta risiko yang melekat pada jual beli tanah yang belum bersertifikat memperbesar kemungkinan terjadinya perselisihan. Oleh karena itu, penelitian ini perlu kiranya untuk dikaji lebih dalam mengenai implikasi hukum atas pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi menjadi penting, untuk memberikan pemahaman mengenai kedudukan, kekuatan hukum, serta konsekuensi yang dapat timbul dari praktik tersebut.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah hukum normatif (yuridis normatif). dimana Penelitian hukum normatif dilakukan untuk mengkaji norma-norma hukum positif yang berlaku, asas-asas hukum, dan doktrin-doktrin hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini, fokus utamanya adalah pada ketentuan hukum positif yang mengatur jual beli tanah, pendaftaran tanah, dan perjanjian pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach), yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan seperti Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terkait perjanjian dan Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach), yaitu menganalisis konsep-konsep hukum yang berkembang dalam doktrin, pendapat para ahli hukum, dan literatur yang relevan mengenai pengikatan jual beli tanah dan sertifikasi resmi.

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen resmi terkait dan bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal, artikel ilmiah, hasil penelitian sebelumnya, serta pendapat para pakar hukum. Teknik analisisnya menggunakan deskriptif kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Teori Kepastian Hukum (Rechtszekerheid)

Teori kepastian hukum ini, yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch menekankan bahwa hukum harus memberikan kejelasan, ketertiban, dan perlindungan terhadap hak-hak

subjek hukum. Dalam konteks jual beli tanah, kepastian hukum diperoleh melalui bukti hak yang kuat berupa sertifikat tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi mengandung potensi ketidakpastian hukum karena hak atas tanah belum dibuktikan secara resmi oleh negara. Oleh karena itu, Kepastian hukum memiliki dua makna yaitu:

1. Hukum bersifat normatif, yaitu adanya peraturan yang jelas, konsisten, dan tidak bertentangan, sehingga dapat dijadikan pedoman oleh masyarakat.
2. Hukum bersifat faktual, yaitu adanya perlindungan dan jaminan dari negara bahwa setiap hak yang telah diatur akan terlaksana dan dihormati.

Dalam konteks jual beli tanah, kepastian hukum terwujud melalui bukti hak yang kuat berupa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai tanda bukti kepemilikan resmi. Hal ini diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan dipertegas melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan yuridis suatu bidang tanah.

Namun dalam Praktiknya masyarakat sering melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi (PPJB). Meskipun dalam PPJB tersebut sah secara perdata sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata, namun perjanjian ini tidak serta-merta memindahkan hak kepemilikan atas tanah karena belum dibuktikan dengan sertifikat resmi. Kondisi ini menimbulkan potensi ketidakpastian hukum, yaitu:

1. Timbulnya sengketa kepemilikan tanah apabila pihak penjual mengikatkan tanah yang sama kepada pihak lain.
2. Sulitnya pembeli mendapatkan perlindungan hukum karena status kepemilikan belum didaftarkan pada kantor pertanahan.
3. Adanya risiko wanprestasi atau pembatalan sepihak karena hak atas tanah belum kuat secara hukum.

Selaras dengan hal tersebut, kepastian hukum juga menuntut adanya perlindungan hukum preventif dan represif bagi para pihak. Perlindungan hukum preventif berarti regulasi yang jelas agar masyarakat memahami risiko hukum sebelum melakukan pengikatan jual beli. Sedangkan perlindungan hukum represif berupa upaya penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi atau nonlitigasi apabila terjadi pelanggaran perjanjian. Dengan demikian, kedua bentuk perlindungan hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, pada hakikatnya memberikan pemahaman yang lebih sistematis melalui regulasi yang komprehensif sekaligus menjamin perlindungan terhadap potensi maupun terjadinya permasalahan hukum.

Teori kepastian hukum ini memberikan kerangka analisis yang jelas dalam mengkaji implikasi hukum atas pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi. Teori ini menegaskan pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti hak yang kuat dan menjadi dasar perlindungan hukum, sehingga praktik PPJB sebelum sertifikasi resmi seharusnya diatur dan diawasi secara ketat agar tidak merugikan pihak-pihak yang terlibat.

Teori Perlindungan Hukum (Legal Protection Theory)

Teori perlindungan hukum adalah salah satu asas fundamental dalam sistem hukum yang bertujuan untuk memberikan rasa aman dan kepastian bagi masyarakat terhadap hak dan kepentingannya. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah suatu upaya untuk melindungi hak-hak subjek hukum yang dilanggar atau berpotensi dilanggar oleh pihak lain. Perlindungan hukum ini terbagi menjadi dua bentuk utama:

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya pelanggaran hukum, yaitu dengan menyediakan perangkat hukum yang jelas dan prosedur yang tepat untuk mencegah timbulnya sengketa. Dalam konteks pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi, perlindungan hukum preventif dapat berupa:

- a. Kewajiban verifikasi status tanah oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebelum membuat perjanjian.
- b. Pengaturan tegas dalam peraturan perundang-undangan mengenai mekanisme perjanjian pengikatan jual beli tanah belum bersertifikat.
- c. Edukasi hukum kepada masyarakat tentang risiko transaksi tanah yang belum memiliki sertifikat.

2. Perlindungan Hukum Repesif

Perlindungan yang diberikan setelah terjadi sengketa atau pelanggaran hukum. Bentuknya bisa berupa penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) atau melalui jalur alternatif seperti mediasi dan arbitrase. Dalam konteks pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi, perlindungan hukum represif dapat berupa:

- a. Gugatan wanprestasi atau pembatalan perjanjian oleh pembeli terhadap penjual yang tidak memenuhi kewajibannya.
- b. Perlindungan kepentingan pembeli melalui putusan pengadilan yang menetapkan keabsahan atau pembatalan perjanjian.
- c. Penerapan sanksi bagi penjual yang melakukan pengikatan ganda terhadap tanah yang sama.

Perlindungan hukum yang efektif harus memenuhi dua unsur penting diantaranya:

- a. Normatif, yaitu adanya aturan hukum yang jelas, tegas, dan konsisten.
- b. Praktis, yaitu adanya instrumen dan mekanisme pelaksanaan hukum yang memudahkan masyarakat untuk menegakkan haknya.

Dalam konteks pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi, teori perlindungan hukum menekankan pentingnya negara hadir untuk memberikan regulasi yang komprehensif, baik dalam bentuk pengawasan maupun pembentukan peraturan yang mengatur secara spesifik mengenai praktik PPJB tanah belum bersertifikat. Hal ini bertujuan agar pembeli mendapatkan jaminan kepastian dan tidak dirugikan akibat risiko wanprestasi, sengketa tanah, atau pengalihan hak kepada pihak ketiga.

Teori perlindungan hukum memberikan landasan konseptual untuk menganalisis sejauh mana peraturan yang ada saat ini mampu melindungi hak para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi, serta mengidentifikasi celah hukum yang perlu diperbaiki agar tercipta keadilan dan kepastian hukum.

Kedudukan Hukum Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Sertifikasi Resmi

Pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) yang dibuat oleh para pihak untuk mengikatkan diri dalam rangka melakukan perbuatan hukum di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli tanah setelah sertifikat resmi diterbitkan. Perjanjian pendahuluan ini sah menurut hukum sepanjang memenuhi empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak untuk membuat perikatan, adanya suatu objek tertentu, dan adanya sebab yang halal. Dengan terpenuhinya keempat syarat tersebut, pengikatan jual beli tanah yang belum bersertifikat memiliki kekuatan mengikat secara perdata (*force of binding contract*) sehingga dapat dijadikan dasar untuk menuntut pemenuhan hak dan kewajiban para pihak.

Dalam praktiknya pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi tidak serta merta

mengakibatkan peralihan hak kepemilikan tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara tegas menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke kantor pertanahan. Ketentuan ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam setiap peralihan hak atas tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat sebelum sertifikasi resmi tidak memiliki kekuatan hukum sebagai perbuatan pemindahan hak (levering), melainkan hanya menciptakan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban antara para pihak sampai dengan syarat-syarat yang diperjanjikan terpenuhi. Dalam posisi ini, status kepemilikan tanah tetap berada pada penjual sampai seluruh proses sertifikasi dan peralihan hak diselesaikan secara resmi. Pembeli hanya memperoleh hak untuk menuntut penjual agar melaksanakan perbuatan hukum jual beli setelah sertifikasi terbit, atau menuntut ganti rugi apabila penjual wanprestasi.

Kondisi ini menimbulkan implikasi hukum yang signifikan, antara lain:

1. Pembeli tidak memiliki hak kepemilikan atau hak kebendaan atas tanah sebelum sertifikat diterbitkan, melainkan hanya hak personal untuk menuntut pemenuhan perjanjian.
2. Penjual tetap dianggap sebagai pemilik sah tanah secara hukum sehingga masih memiliki potensi untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain apabila tidak ada pengawasan yang ketat.
3. Perlindungan hukum bagi pembeli menjadi terbatas dan baru dapat ditegakkan secara represif melalui gugatan perdata apabila terjadi sengketa atau wanprestasi.

Oleh karena itu, meskipun PPJB sah secara perdata, ia belum cukup memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang memadai bagi pembeli. Oleh sebab itu, praktik ini memerlukan pengaturan lebih lanjut, pengawasan yang ketat oleh PPAT, dan akses informasi yang transparan dari BPN agar risiko hukum yang timbul dapat diminimalisir dan hak-hak para pihak terlindungi dengan baik.

Implikasi Hukum Bagi Para Pihak dan Praktisnya

1. Bagi Penjual

Penjual tetap berkewajiban untuk memproses sertifikasi tanah hingga siap dialihkan kepada pembeli sesuai isi perjanjian. Jika penjual mengalihkan tanah yang sama kepada pihak ketiga sebelum sertifikat terbit, ia dapat digugat wanprestasi oleh pembeli pertama.

2. Bagi Pembeli

Pembeli memiliki hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau pembatalan perjanjian dengan ganti rugi jika penjual wanprestasi. Namun, pembeli tidak memiliki perlindungan penuh atas hak kepemilikan tanah sampai sertifikat resmi diterbitkan, sehingga rentan menghadapi sengketa dengan pihak ketiga.

Menurut teori kepastian hukum Gustav Radbruch, hukum harus memberikan kejelasan dan perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum. Dalam kasus pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi, kepastian hukum belum sepenuhnya tercapai karena,

1. Hak kepemilikan tanah belum dibuktikan dengan sertifikat resmi.
2. Potensi sengketa meningkat akibat minimnya pengawasan dan regulasi teknis.

Dengan demikian, untuk menciptakan kepastian hukum, negara harus memperkuat pengaturan dan pengawasan terhadap PPJB tanah belum bersertifikat, misalnya dengan kewajiban pendaftaran PPJB ke kantor pertanahan sebagai bukti pengikatan awal.

Berdasarkan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, hukum bertugas melindungi hak warga negara secara preventif dan represif. Dalam konteks ini:

1. Perlindungan Preventif: Pemerintah harus menyediakan regulasi yang jelas mengenai

mekanisme pengikatan jual beli tanah belum bersertifikat, termasuk kewajiban verifikasi status tanah sebelum pengikatan.

2. Perlindungan Represif: Pembeli yang dirugikan harus diberikan akses mudah untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian melalui jalur litigasi atau alternatif penyelesaian sengketa.

Praktik pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi pada hakikatnya merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak untuk mengamankan transaksi hingga proses sertifikasi tanah selesai. Namun, praktik ini menimbulkan risiko hukum yang cukup tinggi bagi pembeli, karena kedudukan pembeli hanya sebatas sebagai pihak yang memiliki hak menuntut pemenuhan janji, bukan sebagai pemegang hak atas tanah. Tanpa adanya sertifikat resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), pembeli tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan hukum untuk menunjukkan bahwa dirinya adalah pemilik sah tanah tersebut. Risiko ini semakin besar apabila penjual mengikatkan tanah yang sama kepada pihak ketiga atau apabila terjadi sengketa dengan pihak lain yang memiliki bukti kepemilikan lebih kuat.

Dalam situasi tersebut, perlindungan hukum bagi pembeli sering kali hanya dapat diperoleh melalui mekanisme represif, seperti gugatan wanprestasi atau pembatalan perjanjian di pengadilan, yang tentu memerlukan waktu, biaya, dan tenaga yang tidak sedikit. Padahal secara ideal, perlindungan hukum preventif seharusnya lebih dikedepankan melalui regulasi dan sistem yang jelas sebelum perjanjian dilakukan.

Oleh karena itu, perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak harus diperkuat secara komprehensif. Upaya penguatan ini dapat dilakukan melalui beberapa langkah, antara lain:

1. Revisi dan penyempurnaan regulasi yang mengatur mengenai perjanjian pengikatan jual beli tanah belum bersertifikat agar lebih tegas mengenai prosedur, syarat, dan akibat hukumnya.
2. Peran aktif PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam melakukan verifikasi status tanah sebelum akta pengikatan dibuat, termasuk kewajiban PPAT untuk memastikan tidak ada pengikatan ganda atas tanah yang sama.
3. Peran aktif BPN untuk menyediakan data tanah yang lebih transparan dan akses informasi yang mudah bagi masyarakat sehingga pembeli dapat memeriksa status tanah sebelum melakukan transaksi.
4. Peningkatan edukasi hukum kepada masyarakat agar lebih memahami risiko dan konsekuensi pengikatan jual beli tanah belum bersertifikat.

Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan praktik pengikatan jual beli tanah sebelum sertifikasi resmi dapat diminimalisir risikonya dan tetap memberikan kepastian hukum (*rechtszekerheid*) serta perlindungan hukum (*legal protection*) yang memadai bagi seluruh pihak yang terlibat.

KESIMPULAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah sebelum sertifikasi resmi pada dasarnya sah menurut hukum perdata sebagai perjanjian pendahuluan, namun tidak menimbulkan peralihan hak atas tanah karena hak kepemilikan tetap berada pada penjual hingga sertifikat resmi diterbitkan. Kondisi ini menimbulkan risiko hukum yang signifikan bagi pembeli karena hanya memiliki hak personal untuk menuntut pemenuhan perjanjian tanpa kekuatan pembuktian yang kuat atas tanah. Oleh karena itu, diperlukan penguatan kepastian hukum dan perlindungan hukum melalui revisi regulasi, peran aktif PPAT dalam verifikasi status tanah, transparansi data pertanahan oleh BPN, serta peningkatan edukasi

hukum kepada masyarakat agar praktik PPJB tanah sebelum sertifikasi resmi dapat berjalan lebih aman dan terlindungi secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Amananti, Wilda. “pengikatan perjanjian jual beli tanah yang sertipikat tanahnya sedang dalam proses pemecahan Putri” 4, no. 02 (2024): 7823–30.
- Amborowati, Yulia. “kekutan hukum perjanjian terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang belum terdaftar” 2, no. 21 (2020): 1–9.
- Eka P, “Implikasi perjanjian pengikatan jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan sertifikat dan perlindungan hukum bagi para pihak” 2, no. 4 (2021): 1147–52.
- Firdansyah, Ida Nadirah, and Adi Mansar. “Perlindungan Hukum Atas Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kota Banda Aceh.” *Jurnal Notarius* 2, no. 1 (2023): 133–44.
- Garcia, Ana Rita, Sara Brito Filipe, Cristina Fernandes, Cristina Estevão, and George Ramos. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, n.d.
- Ilham Baihaqi¹, Isdiyana Kusuma Ayu², Pinastika Prajna Paramita³. “kewenangan notaris terhadap sertifikat hak atas tanah yang disimpan akibat adanya perjanjian pengikatan jual beli (Studi Di Kantor Notaris Kabupaten Lamongan),” n.d., 12958– 69.
- Limbong, Ferry Susanto. “Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Kuhp Dan Undang-Undang Pokok Agraria.” *Warta Dharmawangsa* 17, no. 2 (2023): 943–51. <https://doi.org/10.46576/wdw.v17i2.3203>.
- Mandigani, Adisa Indira. “Analisis Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Didaftarkan Ke Badan Pertanahan Nasional Adisa Indira Mandigani Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum , Universitas Islam Indonesia , Yogyakarta, Indonesia , 23921080@students.Uii.Ac.Id PEN” 4, no. September (2025): 202–22.
- Notarius* 16, no. 1 (2023): 36–47. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.37307>.
- Pertiwi, Septiana Runingtiyas Ayu, and Luluk Lusiaty Cahyarini. “Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt.Dps).”
- Rajagukguk, Jayasa Putra, Azmiati Zuliah, and Ayu Trisna Dewi. “Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan.” *Warta Dharmawangsa* 15, no. 2 (2021): 200–208. <https://doi.org/10.46576/wdw.v15i2.1212>.
- Ramadhani, Rahmat. “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.” *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, no. 3 (2022): 45–50. <https://doi.org/10.55357/is.v3i1.212> .
- Tabroni, Nurul Miftahushshofa, Rielly Lontoh, Magister Kenotariatan, and Universitas Jayabaya. “Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan Di Bawah Tangan : Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual.” *Jurnal Esensi Hukum* 6, no. 2 (2024): 46–57.
- Wahyuningrum, Dian Anggraini, Siti Malikhatun, Badriyah Program, and Studi Magister Kenotariatan. “Perlindungan Hukum Untuk Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.” *Notarius* 17, no. 1 (2024): 232–47.
- Yusri, Ahmand Zaki dan Diyan. *Monograf Terhadap Praktek Mafia Tanah*. *Jurnal Ilmu Pendidikan*. Vol. 7, 2020.