

ABSTRAK

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang diatur ketat melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Regulasi tersebut mensyaratkan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Namun, dalam praktik masih banyak terjadi jual beli tanah di bawah tangan tanpa memenuhi prosedur formil, meskipun tetap diakui para pihak berdasarkan hukum adat. Fenomena ini menimbulkan persoalan mengenai kepastian hukum dan kekuatan pembuktian apabila terjadi sengketa, sebagaimana tergambar dalam Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Unr.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif hukum nasional dan hukum adat, serta menilai pertimbangan hakim berdasarkan teori Gustav Radbruch. Penelitian ini mengkaji bagaimana nilai keadilan dapat diwujudkan bagi para pihak, sejauh mana kemanfaatan hukum dapat dirasakan masyarakat dalam praktik jual beli tanah, dan bagaimana kepastian hukum dapat diberikan melalui pengesahan di pengadilan.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang relevan. Analisis dilakukan secara kualitatif untuk menghasilkan kesimpulan yang komprehensif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah di bawah tangan, meskipun tidak memenuhi syarat formil hukum nasional, tetap sah menurut hukum adat apabila memenuhi prinsip tunai, riil, dan terang. Dalam kasus yang diteliti, hakim mengakui keberlakuan hukum adat, namun untuk memberikan kepastian hukum dan kekuatan pembuktian, diperlukan putusan pengadilan. Dengan demikian, jual beli tanah di bawah tangan yang dilegalisasi pengadilan dapat menjadi dasar pendaftaran di Kantor Pertanahan dan memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak.

Kata Kunci: *Jual beli tanah di bawah tangan, hukum nasional, hukum adat, kepastian hukum, Putusan Pengadilan Negeri Ungaran.*