

**ANALISIS KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
TANAH YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN MENURUT  
KUHPERDATA**

***ANALYSIS OF THE VALIDITY OF A PRIVATE LAND PURCHASE  
AGREEMENT IN ACCORDANCE WITH THE CIVIL CODE***

**Bintang Rahmawati, Suparwi dan Firstnandiar Glica Aini**

**Universitas Islam Batik Surakarta**

Korespondensi Penulis : [Bintangrahmawati02@gmail.com](mailto:Bintangrahmawati02@gmail.com)

Rahmawati, Bintang, Suparwi dan Firstnandiar Glica Aini. *Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan Menurut KUHPdata*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.7 (2025).

**ABSTRAK**

Sebelum hak milik atas tanah dialihkan melalui akta otentik yang disahkan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sering digunakan untuk perjanjian awal. Pada kenyataannya, PPJB sering dibuat secara pribadi daripada di hadapan PPAT atau notaris. Hal ini menimbulkan pertanyaan hukum tentang keabsahan juga perlindungan hukum para pihak dalam kasus sengketa. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui tentang keabsahan PPJB yang dibuat secara di bawah tangan berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian serta mengenai asas kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikat perjanjian. Selain itu, penelitian ini juga membahas tentang implikasi hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat secara dibawah tangan terhadap perlindungan hak para pihak. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang dimana penelitian berfokus pada pengkajian hukum positif sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan keabsahan PPJB tanah di bawah tangan.

**Kata Kunci: Bawah Tangan, Jual Beli, Tanah**

**ABSTRACT**

*Before land ownership is transferred through an authentic deed legalized before a Land Deed Official (PPAT), a sales and purchase agreement (PPJB) is often used as the initial agreement. In reality, PPJBs are often made privately rather than before a PPAT or notary. This raises legal questions regarding the validity and legal protection of the parties in disputes. The purpose of this study is to determine the validity of PPJBs made privately based on Articles 1320 and 1338 of the Civil Code concerning the requirements for a valid agreement, as well as the principles of freedom of contract and the binding force of the agreement. In addition, this study also discusses the legal implications of privately made land sale and purchase agreements on the protection of the parties' rights. This study uses a normative juridical method, where the research focuses on the study of positive law as stipulated in legislation, doctrine, and court decisions relating to the validity of PPJBs for private land.*

**Keywords: Private, Sale and Purchase, Land**

## **A. PENDAHULUAN**

Transaksi jual beli tanah telah menjadi kegiatan yang cukup rutin akibat pertumbuhan peradaban dan meningkatnya permintaan akan tanah sebagai aset ekonomi. Salah satu jenis perjanjian yang penting dalam jual beli tanah di Indonesia adalah Perjanjian Jual Beli Tanah (PPJB). Sebelum Akta Jual Beli (AJB) disusun di hadapan PPAT, perjanjian ini sebagai landasan bagi para pihak untuk melaksanakan jual beli tanah secara aktual dalam konteks hukum perdata.<sup>1</sup> Agar PPJB memiliki kekuatan bukti yang penuh dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, idealnya PPJB dibuat sebagai akta otentik oleh notaris atau PPAT.<sup>2</sup> Situasi nyata menunjukkan bahwa kondisi ideal ini seringkali tidak dipatuhi dalam prosedur jual beli properti di Indonesia. Tanpa menggunakan notaris atau PPAT, banyak orang menjual dan membeli tanah hanya dengan menggunakan kontrak tulisan tangan. Kontrak tulisan tangan ini umumnya dibuat untuk kemudahan, penghematan biaya, dan menghindari prosedur administratif yang dianggap rumit. Ketidaktahuan masyarakat tentang pentingnya dokumen asli dalam transaksi tanah merupakan penyebab umum lain dari situasi ini. Perjanjian jual beli tanah informal mungkin hanya berupa pernyataan, kwitansi, atau kontrak sederhana yang tidak mematuhi peraturan hukum perdata.<sup>3</sup>

Setelah menandatangani perjanjian jual beli secara pribadi (PPJB), pembeli tanah sering kali menganggap mereka memiliki hak atas tanah tersebut, namun pada kenyataannya, hak-hak tersebut belum secara hukum dialihkan karena tidak ada akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris (PPAT). Akibatnya, terjadi sejumlah sengketa properti karena penjual menjual tanah yang sama kepada pihak lain, tanah tersebut masih dalam sengketa, atau perjanjian pribadi tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk memungkinkan tanah tersebut didaftarkan.

---

<sup>1</sup> Ary Kareliana dkk., *Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora, Vol.3. No.1, (2024), p.3349.

<sup>2</sup> Afdal Aperta Safatullah dan Mahlil Adriaman, *Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Menjamin Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli dalam Transaksi Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.3, No.1 (2025), p.33.

<sup>3</sup> Monica Lidiyana Cahyadi dan Mella Ismelina Farma Rahayu, *Keabsahan Jual Beli atas Rumah dengan Perjanjian Dibawah Tangan yang Hendak di Buatnkan Akta Jual Beli Tanpa Adanya Pihak Penjual*, Recital Review, Vol.3, No.2 (2021), p.168.

Karena akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan bukti yang terbatas yang mengikat para pihak dan tidak mengikat pihak lain, posisi pembeli menjadi lebih lemah. Topik ini dipilih karena tanah merupakan sumber penghasilan bagi masyarakat Indonesia dan memiliki nilai sosial dan ekonomi yang signifikan. Tanah merupakan simbol identitas dan kesejahteraan keluarga selain sebagai aset keuangan. Untuk menghindari sengketa di masa depan, kejelasan hukum dalam setiap transaksi properti sangat penting. Berdasarkan permasalahan diatas studi yang akan dibahas yaitu:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat secara di bawah tangan ditinjau dari ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata?
2. Bagaimana implikasi hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat secara dibawah tangan terhadap perlindungan hak para pihak dalam praktik jual bel tanah di Indonesia?

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan Ditinjau dari Ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**

Perjanjian jual beli tanah antara penjual dengan pembeli umumnya hanya sebuah kesepakatan yang artinya tanah tersebut belum menjadi milik pembeli seutuhnya, namun perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli bersifat mengikat, menciptakan kesepakatan di mana kedua belah pihak memiliki hak pribadi satu sama lain. Sebelum penyerahan barang dilakukan, kepemilikan barang tidak langsung beralih dari penjual kepada pembeli hanya berdasarkan perjanjian jual beli saja.<sup>4</sup>

Pada dasarnya, PPJB berada dalam ketentuan umum perjanjian pada Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Rumusan tentang perjanjian tertuang dalam Pasal 1313 KUHPerdata: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”.

---

<sup>4</sup> Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah dan Rofiq Laksamana, *Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi*, Jurnal Tunas Agraria, Vol.4, No.1 (2021), p.29.

**Bintang Rahmawati, Suparwi dan Firstnandiar Glica Aini**  
*Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan Menurut KUHPerdata*

Sedangkan syarat sahnya perjanjian terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang<sup>5</sup>.”

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Konsep kebebasan kontrak tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa siapa pun dapat membuat perjanjian apa pun, tanpa memandang nama, bentuk, substansi, atau pihak yang dituju. Konsep ini berlaku untuk perjanjian antara pihak-pihak yang menekankan sifat mengikat perjanjian tersebut bagi kedua belah pihak dan menyiratkan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian akan dianggap sebagai wanprestasi atau pelanggaran janji. Undang-undang pun mengakui bahwa para pihak dalam perjanjian memiliki kedudukan yang sama dengan pembuat undang-undang, sehingga perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membentuknya. Polanya interaksi hukum antara para pihak dalam perjanjian dapat diatur secara terpisah. Perjanjian yang mengikat secara hukum memiliki kewenangan yang sama dengan undang-undang yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak.

Konsep itikad baik dijelaskan juga dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian harus dipenuhi dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam pasal tersebut. Transaksi dan pembelian yang bersangkutan harus dianggap sah, dan pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi.<sup>6</sup> Itikad baik yang dimaksud adalah berperilaku dengan cara yang benar secara moral. Asas itikad baik ini dikategorikan dalam dua pengertian:<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003, p.330.

<sup>6</sup> Hamdaliah Hamdaliah, *Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah*, *Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol.1, No.2 (2016), p.152.

<sup>7</sup> Ahmad Rihsyah dkk., *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah*, *Consensus: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1, No.2 (2022), p.44.

- a. Dalam arti objektif, itikad baik mensyaratkan bahwa suatu perjanjian didasarkan pada standar moral dan etika, yang berarti bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan cara yang tidak merugikan pihak mana pun.
- b. Dalam arti subjektif, yaitu konsep itikad baik yang terdapat dalam pikiran dan niat seseorang. Dalam situasi ini, kejujuran dapat dianggap sebagai niatan baik. Kejujuran seorang pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam proses pengalihan hak dianggap sebagai itikad baik subjektif.<sup>8</sup>

Prinsip diatas mengarah pada kesimpulan bahwa perjanjian jual beli tanah memiliki kekuatan hukum selama para pihak menandatangani perjanjian tersebut sesuai syarat yang sah yang ada pada Pasal 1320 KUHPerdara serta tidak menentang keberadaan perjanjian tersebut. Jika salah satu pihak menolak perjanjian tersebut di pengadilan, saksi-saksi diperlukan. Bahkan tanpa adanya saksi, perjanjian jual beli secara di bawah tangan tetap sah. Perjanjian jual beli tersebut secara hukum sah selama para pihak tidak menentangnya, meskipun kekuatannya tidak sekuat akta otentik. Pasal 1338 KUH Perdata mengatur hal ini, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibentuk sesuai dengan hukum bersifat mengikat secara hukum bagi para pihak yang terlibat. Perjanjian itu tidak bisa dibatalkan kecuali atas kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan tertentu yang ditentukan undang-undang. Di pengadilan saksi menjadi alat bukti yang bisa memperkuat pembuktian bahwa telah terjadi hubungan hukum.<sup>9</sup>

Namun, tanpa akta tanah yang sah yang dibuat oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPAT) pengalihan hak atas tanah tidak dapat dianggap sah menurut hukum agraria karena menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah semua transaksi jual beli tanah wajib didokumentasikan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang otentik untuk mendaftarkan perubahan kepemilikan di kantor pertanahan.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> T Latiful dan Marlia Sastro, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 67/Pdt/2015/PT BNA)*, Suloh, Vol.11. No.2, (2023), p.2.

<sup>9</sup> M Zaky Adriansa dkk., *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan*, Jurnal Hukum, Vol.XVI, No.2 (2022), p.141.

<sup>10</sup> D.S. Apriandra dkk., *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris dalam Perspektif Hukum Perdata*, Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik, Vol.5, No.5 (2025).

Berdasarkan penjelasan di atas, PPJB di bawah tangan itu sah dan mengikat bagi para pihak walaupun tidak dilakukan di hadapan notaris atau PPAT, asalkan memenuhi syarat-syarat perjanjian yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Dari segi formal, bagaimanapun, PPJB tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran pengalihan hak di kantor pertanahan. Akibatnya, PPJB tidak dapat digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah; melainkan, keabsahannya terbatas pada perjanjian untuk melakukan jual beli.

## **2. Implikasi Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat Dibawah Tangan terhadap Perlindungan Hak Para Pihak dalam Praktik Jual Beli Tanah di Indonesia**

Perlindungan hukum juga tersedia untuk transaksi jual beli yang dilakukan tanpa akta jual beli yang ditandatangani di hadapan notaris. Perlindungan hukum merupakan upaya pemerintah atau otoritas untuk memberikan jaminan kepada masyarakat berdasarkan undang-undang yang berlaku. Dalam upaya memberikan kepastian hukum kepada subjek hukum, perlindungan hukum ditawarkan. Perlindungan hukum yang ditawarkan dalam hal salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya juga sangat penting dalam pembelian tanah di bawah tangan. Pada dasarnya, kegagalan terjadi ketika ada pihak yang melanggar janji atau tidak melaksanakan bagiannya dalam perjanjian. Pelaksanaan perjanjian yang tidak benar, baik dalam hal waktu, metode, atau kegagalan total untuk melaksanakan, merupakan definisi lain dari wanprestasi. Ada beberapa alasan mengapa penjual gagal memenuhi harapan pembeli<sup>11</sup>. Meskipun secara perdata perjanjian di bawah tangan tetap sah apabila sesuai syarat sahnya perjanjian, namun perjanjian tersebut memiliki implikasi hukum serius terhadap perlindungan hak para pihak, baik penjual maupun pembeli.

### **a. Status Sahnya Perjanjian di Bawah Tangan**

Jika memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdato (sepakat, cakap, objek tertentu, dan sebab yang halal), maka PPJB tanah di bawah tangan tetap sah dan mengikat para pihak yang artinya penjual dan pembeli tetap berkewajiban melaksanakan isi perjanjian.

---

<sup>11</sup> 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, Vol.3, No.4 (2023), p.118.

Namun, di mata hukum kewarisan agraria dan administrasi pertanahan, perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat. Akta di bawah tangan nilainya berada di bawah akta otentik (akta PPAT/Notaris), sehingga rentan disangkal oleh salah satu pihak.<sup>12</sup> Jika terjadi sengketa, pembeli atau penjual harus membuktikan isi perjanjian dengan alat bukti tambahan (saksi, bukti pembayaran, korespondensi), yang belum tentu kuat.

#### **b. Tidak Mengalihkan Hak atas Tanah Secara Yuridis**

Dalam sistem hukum Indonesia, peralihan hak atas tanah hanya dianggap sah secara hukum jika dibuat dengan akta PPAT (Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997).<sup>13</sup> Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan hanya mengikat secara keperdataan, tetapi tidak memindahkan hak dan tidak dapat digunakan untuk balik nama sertifikat.

Artinya, sertifikat tetap atas nama penjual dan pembeli tidak diakui sebagai pemilik secara hukum. Pembeli tidak bisa mendaftarkan haknya ke BPN.

#### **c. Risiko Ganda bagi Pembeli**

- 1) Tanah bisa dijual kembali oleh penjual karena sertifikat masih atas nama penjual, penjual dapat mengalihkan tanah kepada pihak lain, menciptakan jual beli ganda, yang bisa merugikan pembeli pertama.
- 2) Tanah juga bisa dijadikan jaminan hutang, penjual masih dapat menjaminkan tanah ke bank atau pihak ketiga.
- 3) Risiko penipuan dan wanprestasi

Pembeli sulit menuntut pemenuhan kewajiban apabila penjual menolak untuk memproses balik nama, atau meninggal dunia dan ahli warisnya tidak mengakui adanya transaksi, tanah berada dalam sengketa atau sedang diblokir.

---

<sup>12</sup> Ahmad Fauziannor dkk., *Perbandingan Kekuatan Pembuktian antara Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan dalam Sengketa Perdata*, Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory, Vol.3, No.2 (2025), p.1963.

<sup>13</sup> Dwi Aprilia Arum Damayanti, Josina Emelie Londa dan Alsam Polontalo, *Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Lex Privatum, Vol.VIII, No.2 (2020), p.19.

**d. Risiko Hukum bagi Penjual**

Walaupun penjual tampak lebih “diuntungkan”, ada risiko hukum bagi penjual, seperti:

1) Gugatan wanprestasi

Jika penjual menolak melanjutkan proses jual beli, ia dapat digugat oleh pembeli berdasarkan perjanjian di bawah tangan.

2) Risiko Pidana

Jika terbukti ada niat menipu atau menjual objek yang sama kepada beberapa orang, penjual dapat terjerat Pasal 378 KUHP tentang penipuan dan juga Pasal 385 KUHP tentang jual beli tanah secara melawan hukum.

**e. Tidak Memberikan Perlindungan Administratif**

Perjanjian di bawah tangan tidak tercatat dalam sistem pertanahan, sehingga pembeli tidak terlindungi dari klaim pihak ketiga. Tidak ada kepastian hukum mengenai status tanah dan juga tidak dapat digunakan sebagai dasar permohonan Hak Tanggungan, kredit bank, atau administrasi lainnya.

**f. Potensi Sengketa yang Tinggi**

Selain risiko di atas, perjanjian di bawah tangan umumnya mengandung ketidakjelasan batas tanah, ketidakjelasan harga atau pelunasan, tidak ada pengecekan sertifikat (misal: status sengketa, blokir, sita). Tanpa pemeriksaan PPAT dan pengecekan BPN, sengketa lebih berpotensi muncul.

Jadi untuk memperoleh perlindungan hukum yang penuh dan memperkuat posisi hukum, para pihak dapat:

- a. Melakukan legalisasi atau waarmeding PPJB di hadapan notaris agar dapat diproses menjadi peralihan hak yang sah.
- b. Melibatkan saksi dan dokumen pendukung seperti bukti pembayaran, surat tanah.
- c. Mencantumkan klausul wanprestasi dan ganti rugi secara jelas dalam perjanjian.
- d. Menindaklanjuti PPJB dengan pembuatan AJB di hadapan PPAT setelah syarat terpenuhi

Namun, Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan jika bisa dibuktikan dapat disahkan ke pengadilan untuk pengalihan sertipikat hak milik. Hakim seringkali mendasarkan putusannya pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR/Rbg, serta bukti dan saksi yang ada. Berikut beberapa dasar pertimbangan hakim yang digunakan untuk mengabulkan pengesahan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yaitu:<sup>14</sup>

- a. Tentang syarat sah perjanjian, kedua pihak yaitu Penjual dan Pembeli telah memenuhi syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata baik syarat subyektif maupun syarat objektif.
- b. Terpenuhinya kewajiban dan hak antara penjual dan pembeli, antara lain:

- 1) Kewajiban Penjual

Diatur dalam Pasal 1473 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hingga Pasal 1512 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun kewajiban pokok dari penjual yaitu :

- a) Ada dua kewajiban utama penjual yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Hal ini diatur dalam Pasal 1474 KUHPerdata.
- b) Penyerahan harus terjadi ditempat yang sesuai dengan perjanjian. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 1477 KUHPerdata.
- c) Penjual wajib menyerahkan barang yang dijual seutuhnya sebagaimana yang telah dinyatakan dalam perjanjian. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 1483 KUHPerdata.

- 2) Kewajiban Pembeli

Kewajiban utama pembeli yaitu membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan berdasarkan perjanjian. Hal ini sesuai Pasal 1513 KUHPerdata.

- 3) Hak Penjual dan Pembeli

Hak penjual dalam perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1517 KUHPerdata yang menyatakan bahwa jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat membantu pembatalan pembelian yang berdasarkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata.

---

<sup>14</sup> Fathia Firli Rahma dan Prihati Yuniarlin, *Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan melalui Pengadilan untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik*, Unes Law Review, Vol.6, No.1 (2023), p.643.

**Bintang Rahmawati, Suparwi dan Firstnandiar Glica Aini**  
*Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan Menurut KUHPerdota*

Hak pembeli bahwa pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian jika penyerahan barang tidak dapat dilaksanakan karena kelalaian penjual diatur dalam Pasal 1480 KUHPerdota.

- c. Adanya bukti jual beli dan saksi-saksi yang menguatkan dalil gugatan. Dalam menghadirkan alat bukti pada perkara perdata, dapat dilihat dari bukti tertulis atau otentik, yang berarti dalam suatu perjanjian sudah ada bukti atau surat-surat dalam suatu penyelesaian dan hakim akan menindaklanjuti fakta-fakta perkara tersebut dengan mengikuti keterangan saksi.
- d. Adanya faktor yang menyebabkan jual beli tanah antara penjual dan pembeli dilakukan di bawah tangan.

Setelah perjanjian jual beli tanah di bawah tangan mendapatkan pengesahan melalui pengadilan, maka pembeli dapat mengajukan proses balik nama sertipikat hak milik Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan didasari putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap sebagai pengganti akta PPAT. Namun apabila pengajuan tersebut tidak diterima oleh pengadilan, Pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli di bawah tangan masih bisa mendapatkan perlindungan hukum sesuai Pasal 1338 KUHPerdota. Prinsip ini diperkuat dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 Tahun 2012 yang berbunyi : “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)”<sup>15</sup>.

Atas dasar tersebut, maka pembeli berhak mendapatkan perlindungan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan dalam hal penjual tidak diketahui keberadaannya. Memang dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur secara eksplisit mengenai perlindungan hukum dalam hal terjadi hal tersebut, akan tetapi dalam yurisprudensi dinyatakan bahwasanya Pengadilan Negeri dapat memerintahkan BPN untuk mencatat balik nama atas tanah apabila pembeli dapat membuktikan bahwa ia beritikad baik.

---

<sup>15</sup> Handy Firman dan Gunawan Gunawan, *Perlindungan Hukum terhadap Jual Beli Tanah yang Dilakukan dengan Itikad Baik*, UNES Law Review, Vol.6, No.2 (2023), p.6700.

Putusan pengadilan tersebut dapat dijadikan dasar permohonan balik nama tanpa harus melakukan pembuatan Akta Jual Beli terlebih dahulu, karena baik dari akta PPAT maupun putusan pengadilan adalah sama-sama merupakan alat bukti otentik tentang terjadinya transaksi jual beli tanah.<sup>16</sup>

### **C. PENUTUP**

Perjanjian jual beli umum dikenal sebagai PPJB. Sebab itu, perjanjian jual beli tetap sah walau tidak dibuat di hadapan PPAT asalkan memenuhi persyaratan sah perjanjian yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan persyaratan materiil terpenuhi, yaitu adanya para pihak, tanah sebagai objek jual beli, juga harga yang disepakati, serta memenuhi unsur-unsur teori perjanjian antara penjual dan pembeli. Meskipun jual beli tanah secara di bawah tangan diizinkan serta sah secara hukum berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal ini tetap akan berdampak pada pembeli karena akan menyulitkan proses pendaftaran sertifikat hak atas tanah. Hal ini karena PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pengalihan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan jika didukung oleh akta otentik yang disusun oleh PPAT. Namun, Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan jika bisa dibuktikan dapat disahkan ke pengadilan untuk pengalihan sertipikat hak milik. Putusan pengadilan tersebut dapat dijadikan dasar permohonan balik nama tanpa harus melakukan pembuatan Akta Jual Beli terlebih dahulu, karena baik dari akta PPAT maupun putusan pengadilan adalah sama-sama merupakan alat bukti otentik.

---

<sup>16</sup> Nur Azizah, Anggraeni Endah Kusumaningrum dan Benny Bambang Irawan Nitinegoro, *Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan*, Jurnal Akta Notaris, Vol.2, No.1 (2023), p.98.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Subekti dan Tjitrosudibio. 2003. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: Pradnya Paramita).

### Publikasi

Adriansa, M. Zaky, dkk.. *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat di Bawah Tangan*. Jurnal Hukum. Vol.16. No.2 (Desember 2022).

Apriandra, D. S., dkk.. *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris dalam Perspektif Hukum Perdata*. Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik. Vol.5 No.5 (Juni 2025).

Azizah, Nur, Anggraeni Endah Kusumaningrum dan Benny Bambang Irawan Nitinegoro. *Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan*. Jurnal Akta Notaris. Vol.2. No.1 (Juni 2023).

Cahyadi, Monica Lidiyana dan Mella Ismelina Farma Rahayu. *Keabsahan Jual Beli atas Rumah dengan Perjanjian di Bawah Tangan yang Hendak di Buatkan Akta Jual Beli Tanpa Adanya Pihak Penjual*. Recital Review. Vol.3. No.2 (Desember 2021).

Damayanti, Dwi Aprilia Arum, Josina Emelie Londa dan Alsam Polontalo. *Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Lex Privatum. Vol.8. No.2 (Agustus 2020).

Fauziannor, Ahmad, dkk.. *Perbandingan Kekuatan Pembuktian antara Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan dalam Sengketa Perdata*. Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory. Vol.3. No.2 (Juni 2025).

Firman, Handy dan Gunawan Gunawan. *Perlindungan Hukum terhadap Jual Beli Tanah yang Dilakukan dengan Itikad Baik*. UNES Law Review. Vol.6. No.2 (Januari 2024).

Hamdaliah. *Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah*. Lambung Mangkurat Law Journal. Vol.1. No.2 (September 2016).

Karelina, Ary, dkk.. *Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*. Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora. Vol.3. No.1 (Januari 2024).

Latiful, T. dan Marlia Sastro. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 67/Pdt/2015/PT BNA)*. Suloh. Vol.11. No.2 (Oktober 2023).

Mahesa, K. Hendra, 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. Vol.3. No.4 (Oktober 2023).

Rahma, Fathia Firli, dan Prihati Yuniarlin. *Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan melalui Pengadilan untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik*. Unes Law Review. Vol.6. No.1 (September 2023).

Riansyah, Ahmad, dkk. *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah*. *Consensus: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.1. No.2 (November 2022).

Safatullah, Afdal Aperta dan Mahlil Adriaman. *Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Menjamin Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli dalam Transaksi Tanah*. *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.3. No.1 (April 2025).

Setiawan, Asta Tri, Sri Kistiyah dan Rofiq Laksamana. *Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi*. *Jurnal Tunas Agraria*. Vol.4. No.1 (Januari 2021).

### **Sumber Hukum**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012.

