

KEDUDUKAN HUKUM DAN AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG TIDAK DICATATKAN DI KANTOR PERTANAHAN DI INDONESIA

Luverne Pujian Quinn¹, Gunawan Djajaputra²
Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara
luverenpujian@gmail.com¹, gunawandjayaputra@gmail.com²

Abstract

This study examines the legal standing and validity of land sale-purchase agreements that are not registered with the Land Office, as well as the legal consequences for the contracting parties and third parties. In Indonesia's legal system, land transactions operate under two distinct regimes: civil law, governed by Articles 1320 and 1338 of the Civil Code, and agrarian law, regulated by the Basic Agrarian Law (UUPA) and Government Regulation No. 24 of 1997. From a civil law perspective, an underhand sale-purchase agreement remains valid as long as it fulfills the requirements of consent, legal capacity, a specific object, and a lawful cause. However, such an agreement only creates an obligatoir effect and does not transfer property rights until an official Sale and Purchase Deed (AJB) is executed before a PPAT and registered with the Land Office. Consequently, buyers face legal vulnerability regarding third-party claims and lack full legal protection. In certain cases, such as the Subang District Court decision, long-term possession, proof of payment, and the absence of objection by the seller can strengthen the buyer's position to apply for a land certificate. Nonetheless, registration remains essential to ensuring legal certainty and protecting third-party interests.

Keywords: Land sale, Contract validity, Land registration.

Abstrak

Penelitian ini membahas kedudukan hukum dan keabsahan perjanjian jual beli tanah yang tidak dicatatkan di Kantor Pertanahan serta akibat hukum yang muncul bagi para pihak maupun pihak ketiga. Dalam sistem hukum Indonesia, jual beli tanah berada pada dua rezim hukum yang berbeda, yaitu hukum perdata melalui Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata, serta hukum agraria melalui UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. Secara perdata, jual beli yang dilakukan di bawah tangan tetap sah karena memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Namun, perjanjian tersebut hanya menimbulkan akibat obligatoir, sehingga hak kebendaan atas tanah tidak berpindah sebelum dibuat Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Kondisi ini menyebabkan pembeli rentan terhadap klaim pihak ketiga dan tidak memperoleh perlindungan hukum penuh. Dalam beberapa perkara, seperti Putusan PN Subang, penguasaan tanah dalam waktu lama, bukti pembayaran, serta tidak adanya keberatan dari penjual dapat memperkuat kedudukan pembeli untuk mengurus sertifikat hak milik. Meskipun demikian, pendaftaran tetap menjadi syarat mutlak untuk menimbulkan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak ketiga.

Kata kunci: Jual beli tanah, Keabsahan perjanjian, Pendaftaran tanah.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset terpenting bagi masyarakat Indonesia karena memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang sangat tinggi. Dalam konteks hukum, tanah tidak hanya menjadi objek kepemilikan, tetapi juga objek berbagai

perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, pewarisan, dan peralihan hak lainnya (Mulyono, 2022). Oleh karena itu, kepastian hukum terkait status kepemilikan tanah menjadi kebutuhan fundamental bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan. Sistem hukum Indonesia mengatur tanah melalui dua rezim utama, yaitu hukum perdata yang tertuang dalam

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan hukum agraria yang berlandaskan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan pelaksanaannya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua rezim ini saling melengkapi namun sering kali menimbulkan ketegangan dalam praktik, terutama ketika terjadi perjanjian jual beli tanah yang tidak dituangkan dalam akta otentik dan tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan (Astiti et.al 2023)

Dalam perspektif KUH Perdata, perjanjian merupakan sumber perikatan yang diakui sah apabila memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan causa yang halal. Jual beli tanah yang dilakukan melalui akta di bawah tangan pada dasarnya tetap sah secara perdata karena memenuhi syarat-syarat tersebut. Namun, sahnya perjanjian dalam lingkup perdata hanya menimbulkan hubungan obligatoir, yakni hak dan kewajiban para pihak untuk menyerahkan objek dan melakukan pembayaran, tanpa secara otomatis memindahkan hak kebendaan atas tanah. KUH Perdata menempatkan jual beli sebagai perjanjian konsensual, sehingga cukup dengan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Namun, dalam konteks tanah, hukum agraria memberikan pengaturan yang lebih ketat untuk menjamin tertib administrasi dan kepastian hukum (Benneth et.al 2021)

Sejak berlakunya UUPA tahun 1960, peralihan hak atas tanah tidak dianggap sempurna sebelum dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan. PP No. 24 Tahun 1997 mempertegas bahwa pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat dan merupakan syarat bagi lahirnya kepastian hukum hak atas tanah. Pendaftaran bukan hanya prosedur administratif, tetapi juga

elemen substantif dalam menghasilkan perlindungan hukum yang kuat, terutama bagi pihak pembeli. Ketidaksesuaian antara konsep perjanjian dalam KUH Perdata yang bersifat konsensual dan mekanisme peralihan hak dalam UUPA sering menyebabkan sengketa, termasuk sengketa yang muncul dari jual beli tanah yang dilakukan secara bawah tangan dan tidak didaftarkan. Dalam kasus seperti ini, pembeli sering kali berada pada posisi lemah karena secara administratif tidak tercatat sebagai pemegang hak yang sah (Adelia et.al 2024)

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika masuknya unsur pihak ketiga atau ketika objek tanah telah beralih kepada pihak lain yang tidak mengetahui adanya perjanjian bawah tangan. Di sinilah letak pentingnya pendaftaran tanah, yaitu untuk memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik dan untuk menghindari tumpang tindih klaim terhadap objek yang sama. Selain itu, dalam sengketa tanah, alat bukti tertulis berupa sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan bukti pembayaran atau surat perjanjian bawah tangan. Kondisi inilah yang sering kali menyebabkan pembeli dalam perjanjian yang tidak didaftarkan mengalami kesulitan dalam menuntut haknya di pengadilan, meskipun secara perdata perjanjian tersebut dianggap sah (Sahoo et.al 2021)

Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 3/Pdt.G/2025/PN Sng menjadi salah satu contoh konkret bagaimana pengadilan menilai keabsahan jual beli tanah yang tidak didaftarkan serta menilai akibat hukumnya bagi para pihak. Dalam perkara ini, pengadilan dihadapkan pada bukti perjanjian bawah tangan, penguasaan tanah secara nyata, bukti pelunasan pembayaran, dan tidak adanya keberatan dari pihak penjual selama periode tertentu. Sebagai akibatnya, pengadilan memberikan pertimbangan

hukum yang menggabungkan prinsip-prinsip perikatan dalam KUH Perdata dengan prinsip kepastian hukum agraria dalam UUPA. Putusan ini menjadi penting untuk dikaji karena dapat memberikan gambaran bagaimana praktik peradilan mengharmonisasikan dua rezim hukum tersebut dan bagaimana kedudukan pembeli yang memperoleh tanah melalui mekanisme yang tidak sesuai prosedur formal. (Ramadhani et.al 2021)

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli tanah yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan dalam perspektif KUH Perdata dan UUPA, serta menilai akibat hukum yang timbul baik terhadap para pihak maupun pihak ketiga. Kajian ini juga penting untuk memahami sejauh mana asas keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum diterapkan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Selain itu, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan hukum pertanahan serta memberikan rekomendasi praktis bagi masyarakat agar menghindari risiko hukum di masa depan. Studi terhadap Putusan PN Subang ini sekaligus memperkaya literatur mengenai praktik penegakan hukum agraria dan menjadi acuan penting dalam menganalisis relevansi dan konsistensi antara hukum perdata dan hukum agraria dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia (Prescillya, 2024)

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah kedudukan hukum serta keabsahan perjanjian jual beli tanah yang tidak dicatatkan di Kantor Pertanahan ditinjau berdasarkan ketentuan hukum perdata dan regulasi pertanahan yang berlaku di Indonesia?
2. Apa akibat hukum yang muncul dari perjanjian jual beli tanah yang tidak terdaftar di Kantor Pertanahan, baik bagi para pihak yang melakukan

perjanjian maupun bagi pihak ketiga yang berkepentingan?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum yuridis normatif digunakan untuk mengkaji permasalahan berdasarkan norma hukum positif yang berlaku, baik berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum, doktrin, maupun putusan pengadilan. Penelitian ini berfokus pada analisis terhadap asas, kaidah, dan teori hukum yang relevan dengan keabsahan serta akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak didaftarkan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach) melalui telaah Putusan PN Subang No. 3/Pdt.G/2025/PN Sng. Hasil analisis kemudian diolah secara kualitatif untuk menarik kesimpulan normatif (Wulandari et.al 2021)

PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Serta Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dicatatkan Di Kantor Pertanahan Ditinjau Berdasarkan Ketentuan Hukum Perdata Dan Regulasi Pertanahan Yang Berlaku Di Indonesia

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang dalam sistem hukum Indonesia harus memperhatikan dua rezim hukum sekaligus, yaitu ketentuan hukum perdata dalam KUH Perdata serta hukum agraria nasional sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. Dalam konteks putusan PN Subang No. 3/Pdt.G/2025/PN Sng, persoalan utamanya berkaitan dengan *kedudukan dan keabsahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dan tidak*

didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga muncul pertanyaan apakah transaksi tersebut sah dan memiliki akibat hukum yang mengikat para pihak. Untuk menjawab hal tersebut, perlu dianalisis asas-asas hukum perdata, regulasi pertanahan, serta bagaimana hakim menggunakan dasar hukum tersebut dalam memutus perkara (Dantes, 2021)

Secara perdata, keabsahan suatu perjanjian diukur menggunakan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menetapkan empat syarat sah perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Jual beli tanah yang dilakukan antara penggugat dan tergugat II pada 2 Oktober 2005 memenuhi unsur kesepakatan karena kedua belah pihak sepakat atas objek tanah dan harga (Abraham, 2023). Selain itu, para pihak memiliki kecakapan hukum untuk mengikatkan diri, dan objek perjanjian berupa sebidang tanah merupakan objek tertentu sebagaimana syarat Pasal 1333 KUH Perdata. Dengan demikian, dari sudut pandang hukum perjanjian, jual beli tanah di bawah tangan pada dasarnya telah memenuhi syarat sah perjanjian, sehingga *perjanjian tersebut sah secara perdata dan mengikat para pihak* berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Dalimunte, 2023)

Namun, dalam konteks peralihan hak atas tanah, sistem hukum agraria Indonesia memberikan ketentuan khusus melalui Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini menegaskan bahwa meskipun perjanjian jual beli sah menurut hukum perdata,

namun *peralihan hak secara yuridis* baru dapat terjadi apabila dilakukan di hadapan PPAT dan kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan. Artinya, hukum agraria bersifat *lex specialis* dan membatasi sifat konsensual jual beli dalam KUH Perdata. Keberadaan UUPA sebagai dasar hukum agraria nasional juga menekankan pentingnya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah melalui pendaftaran tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi administrasi, tetapi juga menjadi sarana perlindungan hukum bagi pemegang hak. Dengan demikian, *jual beli di bawah tangan memang sah secara perdata tetapi tidak menimbulkan akibat hukum berupa beralihnya hak secara sempurna*. Pembeli hanya memperoleh hak perdata untuk menuntut pelaksanaan pemindahan hak melalui pembuatan AJB dan pendaftaran sertifikat, sesuai dengan prinsip perikatan pada Pasal 1457 KUH Perdata yang mendefinisikan jual beli sebagai perjanjian yang bersifat obligatoir, bukan peralihan hak (Blajer, 2022)

Dalam perkara PN Subang, penggugat telah menguasai tanah tersebut selama 20 tahun (2005–2025). Penguasaan fisik tanah ini memiliki signifikansi hukum berdasarkan asas *rechtsverwerking* dalam sistem hukum agraria yang sering digunakan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung, antara lain Putusan MA 1958 dan SEMA No. 7 Tahun 2012. Asas ini menegaskan bahwa pihak yang membiarkan haknya diabaikan dalam waktu lama dan tidak menunjukkan iktikad baik untuk mempertahankan haknya dapat dianggap kehilangan hak untuk menggugurkan penguasaan pihak lain (Shuaib , 2024) Penguasaan yang terus menerus dan tidak diganggu gugat selama puluhan tahun memperkuat posisi penggugat meskipun perjanjian belum memenuhi syarat formil agraria. Selain itu, alat bukti yang diajukan penggugat berupa kwitansi pembayaran, SPPT PBB sejak 1999, dan surat

pernyataan ahli waris juga merupakan bukti yang relevan dalam hukum acara perdata (Thamrin et. al 2024) Kwitansi berfungsi sebagai bukti pembayaran sah menurut Pasal 1866 KUH Perdata yang menegaskan bahwa surat tulisan merupakan alat bukti yang dapat digunakan. Sementara itu, bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB) sering dijadikan bukti pendukung dalam sengketa pertanahan karena menunjukkan siapa yang secara faktual mengurus dan menguasai tanah tersebut. Kehadiran saksi-saksi seperti Dedeh Sutarsih dan Ade Sutarna juga memperkuat pembuktian, sesuai Pasal 164 HIR tentang alat bukti saksi (Hartono, 2022)

Mengenai keabsahan jual beli tanah tanpa AJB, sejumlah literatur hukum agraria seperti Boedi Harsono dan Maria S.W. Sumardjono menegaskan bahwa transaksi di bawah tangan tidak mengalihkan hak atas tanah namun tetap mengikat sebagai hubungan perdata. Artinya, kedudukannya bersifat *perikatan* (obligatoir) dan bukan *zakelijk* (mengalihkan hak). Pembeli dapat menuntut agar penjual melaksanakan kewajiban membuat AJB, sebagaimana prinsip *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Hal ini sejalan dengan putusan PN Subang yang pada akhirnya mengesahkan jual beli tersebut sebagai sah dan mengikat para pihak, serta menetapkannya sebagai dasar untuk pembuatan sertifikat hak milik. Pertimbangan hakim dalam putusan PN Subang juga mengacu pada Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah perjanjian dengan prestasi pokok berupa menyerahkan hak dan menerima pembayaran, (Khalid, 2024). Hakim menilai bahwa penggugat telah memenuhi kewajibannya membayar harga tanah, sementara tergugat telah menyerahkan objek secara fisik. Sehingga, unsur jual beli secara materiil telah terpenuhi. Dengan demikian, meskipun

secara formil tidak dilaksanakan di hadapan PPAT, perjanjian tersebut tetap sah menurut hukum perdata dan dapat menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban untuk melengkapi prosedur formil (Hutson et.al 2024) Di sisi lain, ketidakhadiran tergugat meskipun telah dipanggil secara sah menjadikan perkara diperiksa secara verstek. Menurut Pasal 125 HIR, jika tergugat tidak hadir, gugatan dapat dikabulkan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum. Hal ini memperkuat posisi penggugat dalam memperoleh pengesahan perjanjian (Manurung, et.al 2024)

Dalam pertimbangannya, hakim juga mengacu pada PP 24/1997 dan UUPA 1960 yang mewajibkan pendaftaran tanah sebagai syarat mutlak untuk munculnya hak atas tanah yang kuat. Karena itu, putusan PN Subang tidak hanya mengesahkan jual beli, tetapi memberi legitimasi yuridis bagi penggugat untuk mengurus penerbitan sertifikat hak milik. Hal ini sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang menyatakan bahwa pemegang sertifikat dianggap sebagai pemegang hak yang sah sepanjang diterbitkan secara benar menurut prosedur. *Kedudukan dan keabsahan jual beli tanah yang tidak dicatatkan di Kantor Pertanahan tetap diakui sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian menurut KUH Perdata.* Namun, keabsahan tersebut hanya menghasilkan hubungan obligatoir, sehingga peralihan hak secara yuridis baru terjadi setelah dibuat AJB dan didaftarkan. Putusan PN Subang memberikan ilustrasi penting bahwa meskipun jual beli dilakukan di bawah tangan, penguasaan fisik yang lama, alat bukti pembayaran, dan tidak adanya keberatan dari pihak tergugat dapat memperkuat posisi pembeli untuk mendapatkan pengakuan dan mengurus sertifikat hak milik sebagai bentuk kepastian hukum (Mahesa et.al 2023)

2. Akibat Hukum Yang Muncul Dari Perjanjian Jual Beli Tanah Yang

**Tidak Terdaftar Di Kantor
Pertanahan, Baik Bagi Para Pihak
Yang Melakukan Perjanjian
Maupun Bagi Pihak Ketiga Yang
Berkepentingan**

Perjanjian jual beli tanah yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan menimbulkan serangkaian akibat hukum yang berbeda bagi para pihak yang berkontrak dan bagi pihak ketiga yang berkepentingan; konsekuensi ini harus dianalisis dengan merujuk pada ketentuan KUHPerdota, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peraturan pelaksana seperti PP No. 24/1997 serta yurisprudensi dan ketentuan hukum acara. Pertama, bagi para pihak (penjual dan pembeli) transaksi yang dilakukan di bawah tangan yang memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdota yaitu adanya persetujuan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal menghasilkan perikatan yang mengikat secara perdata: pembeli mempunyai hak menuntut pelaksanaan kewajiban penjual (mis. menyerahkan hak secara formal), dan penjual terikat untuk memfasilitasi pemindahan hak. Prinsip *pacta sunt servanda* sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak; oleh karena itu, ketidakadaan Akta Jual Beli (AJB) dan pendaftaran tidak otomatis membatalkan keabsahan materiil jual beli di antara mereka. Namun, hukum agraria sebagai *lex specialis* membatasi akibat itu: UUPA dan PP 24/1997 mensyaratkan pembuatan AJB oleh PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan agar peralihan hak menjadi sempurna secara yuridis dan mengikat terhadap pihak ketiga (Zainuddin, et.al 2021) Dengan demikian, akibat hukum yang paling mendasar adalah perbedaan antara akibat obligatoir (hubungan perdata internal antara para pihak) dan akibat kebendaan/zakyyah (peralihan hak yang bersifat nyata). Sampai dilakukan AJB dan pendaftaran, pembeli

hanya memperoleh hak perdata untuk menuntut pembuatan AJB dan pendaftaran; hak kebendaan atas tanah secara formal tetap berada pada nama pemegang hak dalam daftar tanah sehingga pembeli rentan terhadap klaim pihak ketiga atau penjualan ganda (Setiawan et.al 2021)

Kedua, akibat praktis bagi para pihak meliputi hak penegakan hukum dan remedi yang tersedia. Pembeli dapat mengajukan gugatan perdata menuntut pelaksanaan prestasi (*specific performance*) agar penjual membuat AJB dan menandatangani dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran, atau menuntut ganti rugi jika penjual ingkar. Putusan pengadilan yang mengakui keberadaan jual beli (seperti Putusan PN Subang No. 3/Pdt.G/2025/PN Sng) merupakan alat hukum yang kuat untuk memaksa pelaksanaan formalitas administratif dan menjadi dasar bagi pembeli mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atau memasukkan putusan tersebut sebagai dasar pembuatan sertifikat di Kantor Pertanahan. Namun perlu diingat bahwa putusan perdata itu sendiri tidak serta-merta menggantikan prosedur pendaftaran; pendaftaran tetap harus dilaksanakan sesuai ketentuan PP 24/1997 dan persyaratan administratif di Kantor Pertanahan. Dalam praktik, hakim sering mempertimbangkan bukti pembayaran (kwitansi), bukti penguasaan fisik seperti SPPT/PBB, surat pernyataan ahli waris, dan kesaksian (yang seluruhnya diatur sebagai alat bukti menurut ketentuan KUHPerdota dan hukum acara) untuk menilai apakah perjanjian substantif telah terjadi, lalu memerintahkan agar peralihan hak dilaksanakan. (Gozali, 2025)

Ketiga, bagi pihak ketiga yang berkepentingan, akibat hukum sangat bergantung pada apakah pihak ketiga tersebut bertindak dalam itikad baik dan apakah terdapat pendaftaran hak. Di dalam

sistem pendaftaran tanah Indonesia, sertifikat yang tercatat di Kantor Pertanahan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat: Pasal 19 UUPA dan ketentuan pelaksana menjadikan pendaftaran sebagai sarana kepastian hukum, dan PP 24/1997 mengatur bahwa sertifikat memberikan kepastian hak terhadap pihak ketiga. (Shuaib, 2022) Oleh karena itu, seorang pihak ketiga yang berdasarkan daftar pendaftaran melihat nama tertentu sebagai pemegang hak akan dilindungi ketika bertindak berdasarkan tampilan pendaftaran (Sladić et.al 2021). Dengan kata lain, jual beli yang tidak didaftarkan tidak merugikan pihak ketiga yang memperoleh haknya secara sah dan berdasarkan pendaftaran sebelumnya; pembeli yang belum mendaftarkan peralihannya tidak bisa menuntut hak kebendaan terhadap pihak ketiga tersebut sebelum ia sendiri memperoleh pendaftaran. Risiko utama bagi pembeli yang tak mendaftarkan adalah kemungkinan terjadi jual beli ganda atau putative transfer kepada pihak lain yang kemudian mendaftarkan hak; pendaftar yang mendahului akan mendapatkan perlindungan pendaftaran, sementara pembeli yang belum mendaftarkan posisinya hanya memiliki tuntutan perdata terhadap penjual. (Gibran et.al 2022)

Keempat, ada akibat time-related dan kepemilikan faktual yang perlu diperhatikan. Penguasaan fisik jangka panjang oleh pembeli (sebagai dalam kasus penggugat yang menguasai sejak 2005) dapat memperkuat argumen kepemilikan melalui bukti penguasaan dan dapat menimbulkan dasar bagi hakim untuk memberikan pengakuan, apalagi bila tergugat tidak mengajukan keberatan dan perkara diputus verstek sesuai ketentuan hukum acara (pemanggilan sah namun tergugat tidak hadir). Yurisprudensi Mahkamah Agung dan Surat Edaran MA (mis. SEMA No.7/2012) pernah menegaskan bahwa penguasaan terus-menerus dan tidak dibantah dapat menjadi

pertimbangan kuat bagi hakim, meskipun penguasaan faktual tidak menggantikan pendaftaran formal. Selain itu, dalam situasi tertentu aspek perdata lain seperti wanprestasi, perbuatan melawan hukum, atau perbuatan tidak jujur (fraud) bisa muncul bila penjual menjual kembali objek yang sama kepada pihak lain; korban dapat menuntut pembatalan, pembuktian pembayaran, ataupun ganti rugi berdasarkan ketentuan KUHPerdata (Tabroni et.al 2024)

Kelima, dari perspektif kepastian hukum dan kebijakan publik, akibat tidak mendaftarkan perjanjian adalah melemahnya perlindungan hukum dan meningkatnya potensi konflik hak yang merugikan masyarakat dan perekonomian. Oleh sebab itu undang-undang agraria mensyaratkan formalitas pendaftaran agar kepemilikan tanah sederhana dapat dijadikan amanah public (Fiorentino et.al 2021). Putusan pengadilan yang mengesahkan jual beli di bawah tangan dapat memperbaiki posisi pembeli dengan memberikan dasar hukum untuk melengkapi formalitas, tetapi tidak menggantikan fungsi pendaftaran sebagai mekanisme melindungi pihak ketiga dan mencegah ketidakpastian. Kesimpulannya, akibat hukum dari jual beli tanah yang tidak didaftarkan bersifat ganda: secara internal (antara pihak) perjanjian dapat sah dan menimbulkan hak untuk menuntut pelaksanaan, sedangkan secara eksternal (terhadap pihak ketiga dan terhadap registrasi hak) peralihan hak baru sempurna dan terlindungi setelah dibuat AJB dan didaftarkan; sampai saat itu pembeli hanya memegang hak perdata yang rentan terhadap klaim pihak ketiga dan oleh karenanya sangat dianjurkan untuk melengkapi formalitas pendaftaran guna mencapai kepastian hukum penuh (Adisti, 2024)

KESIMPULAN DAN SARAN

Perjanjian jual beli tanah yang tidak dicatatkan di Kantor Pertanahan tetap sah menurut hukum perdata sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga mengikat para pihak secara obligatoir berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata. Namun, menurut ketentuan hukum agraria khususnya UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997, perjanjian tersebut belum mengalihkan hak secara yuridis karena peralihan hak atas tanah hanya dianggap sah apabila dibuat dengan Akta Jual Beli oleh PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Konsekuensinya, pembeli hanya memiliki hak menuntut penjual untuk menyelesaikan proses formil, sementara secara eksternal hak kebendaan belum terlindungi dari klaim pihak ketiga. Dalam kasus PN Subang, penguasaan tanah selama 20 tahun, bukti pembayaran, serta tidak adanya perlawanan dari tergugat memperkuat penilaian hakim bahwa perjanjian tersebut layak diakui dan dapat dijadikan dasar pendaftaran. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun jual beli di bawah tangan masih memberikan hubungan hukum, namun tanpa pendaftaran akan tetap menimbulkan kelemahan, terutama terkait kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak ketiga.

Berdasarkan analisis tersebut, disarankan agar setiap transaksi jual beli tanah selalu dilakukan melalui PPAT dan segera didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk menghindari sengketa di kemudian hari serta memperoleh perlindungan hukum penuh. Para pihak yang telah melakukan jual beli di bawah tangan disarankan segera melakukan upaya penyempurnaan administrasi melalui pembuatan AJB dan pendaftaran tanah, termasuk bila diperlukan mengajukan permohonan penetapan pengadilan sebagai dasar hukum tambahan. Pemerintah juga perlu meningkatkan edukasi hukum dan akses layanan pertanahan agar masyarakat

memahami pentingnya pendaftaran tanah demi kepastian hukum dan mencegah konflik pertanahan, serta mendorong digitalisasi pertanahan untuk meminimalisir risiko jual beli ganda dan sengketa serupa.

REFERENSI

- Maharani, I. A. D., Puspadma, I. N. A., & Astiti, N. G. K. S. (2023). Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 4(3), 261-267.
- Adelia, A., & Wahyuni, R. (2024). Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdata. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 5(1), 691-698.
- Prescillya, B. A. P. B. A. (2024). Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Di bawah Tangan Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, 2(02).
- Wulandari, R., & Wahyudiono, T. (2021). Keabsahan Surat Perolehan Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Islamic Law: Jurnal Siyasa*, 6(2), 1-18.
- Pratiwi, D., Hifni, M., Darmawan, D., & Jahiri, M. (2025). Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan: Study Kasus Putusan No. 12/PDT/2025/PT BTN. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(4), 4662-4672.
- Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A. (2021). Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh Camat dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau dari Peraturan

- Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 9(3), 905-916.
- Dalimunte, M. R., & Fauzi, A. (2022). Keabsahan Perjanjian Back Date Dalam Jual Beli Dan Peralihan Hak Atas Tanah. *EduYustisia*, 1(1), 47-59.
- Hartono, W. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee. *Amanna Gappa*, 35-46.
- Manurung, E. N., Pujiwati, Y., & Afriana, A. (2023). Keabsahan perjanjian dan akibat hukum dari alih debitur atas kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(2), 159-173.
- Setiawan, A. T., Kistiyah, S., & Laksamana, R. (2021). Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi. *Tunas Agraria*, 4(1), 22-39.
- Gozali, D. S. (2025). Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(3), 2727-2736.
- Gibran, M. G., Laksamana, R., & Mujiburohman, D. A. (2022). Keabsahan jual beli di bawah tangan tanah transmigrasi di Kabupaten Mamuju Tengah. *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, 5(1), 1-15.
- Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(3), 8016-8026.
- Tabroni, N. M., Lontoh, R., & Sahril, I. (2024). Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual. *Jurnal Esensi Hukum*, 6(2), 46-57.
- Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4), 115-124.
- Ngantung, C. M., Sendow, A. V., & Pangkorego, O. A. (2025). Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Tana Mana*, 6(3), 52-57.
- Blajer, P. (2022). The effect of registration in the land register in the framework of real estate sale (comparative study). *European Property Law Journal*, 11(1-2), 29-61.
- Abraham, A. G. (2023). Land Title Perfection and Legal Issues and Challenges of Land Registration in Nigeria. *International Journal of Research and Innovation in Social Science*, 7(2), 899-916.
- Setoaji, B., & Kunarti, S. (2023). Validity of Land Rights Transfer Based on Debt with Collateral of Land Certificate under Indonesian Law. *Problems of legality*, (160), 284-303.
- Sekotibo, G. T. (2021). The Strength of Evidence (Certificate) in Land Rights Disputes According to Government Regulation No. 24 of 1997 Concerning Land Registration. *Journal of Human Rights, Culture and Legal System*, 1(2).
- Lubis, T. H., & Ramadhani, R. (2021). The Legal Strength of the Deed of Power to Sell as the Basis for Transfer of Land Rights. *International Journal Reglement & Society (IJRS)*, 2(3), 149-160.
- Panda, S. K., Mohammad, G. B., Nandan Mohanty, S., & Sahoo, S. (2021). Smart contract-based land registry system to reduce frauds and time delay. *Security and Privacy*, 4(5), e172.

- Bennett, R., Miller, T., Pickering, M., & Kara, A. K. (2021). Hybrid approaches for smart contracts in land administration: Lessons from three blockchain proofs-of-concept. *Land*, 10(2), 220.
- Mulyono, A. (2022). Legal Review Concerning Uncertified Land Rights in Bandung District. *LEGAL BRIEF*, 11(2), 749-759.
- Shuaib, M., Hafizah Hassan, N., Usman, S., Alam, S., Bhatia, S., Koundal, D., ... & Belay, A. (2022). Identity Model for Blockchain-Based Land Registry System: A Comparison. *Wireless Communications and Mobile Computing*, 2022(1), 5670714.
- Khalid, M. I., Iqbal, J., Alturki, A., Hussain, S., Alabrah, A., & Ullah, S. S. (2022). [Retracted] Blockchain-Based Land Registration System: A Conceptual Framework. *Applied Bionics and Biomechanics*, 2022(1), 3859629.
- Zainuddin, Z., & Ramadhani, R. (2021). The legal force of electronic signatures in online mortgage registration. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 21(2), 243-252.
- Shuaib, M., Hassan, N. H., Usman, S., Alam, S., Bhatia, S., Mashat, A., ... & Kumar, M. (2022). Self-Sovereign Identity Solution for Blockchain-Based Land Registry System: A Comparison. *Mobile Information Systems*, 2022(1), 8930472.
- Fiorentino, S., & Bartolucci, S. (2021). Blockchain-based smart contracts as new governance tools for the sharing economy. *Cities*, 117, 103325.
- Sladić, G., Milosavljević, B., Nikolić, S., Sladić, D., & Radulović, A. (2021). A blockchain solution for securing real property transactions: a case study for Serbia. *ISPRS international journal of geo-information*, 10(1), 35.
- Hutson, J., Banerjee, G., Kshetri, N., Odenwald, K., & Ratican, J. (2023). Architecting the metaverse: blockchain and the financial and legal regulatory challenges of virtual real estate. *Journal of Intelligent Learning Systems and Applications*, 15.
- Thamrin, R. M., Harahap, E. P., Khoirunisa, A., Faturahman, A., & Zelina, K. (2021). Blockchain-based land certificate management in indonesia. *ADI journal on recent innovation*, 2(2), 232-252.