



Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Pertanahan

Yulius Efendi *

Prodi Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora, Universitas Ibrahimy, Indonesia

Email: yuliusEfendi512@gmail.com

*Penulis korespondensi : yuliusEfendi512@gmail.com

Abstract: *Land sale and purchase agreements are legal acts frequently carried out in social practice. However, such agreements are often executed under hand without the involvement of authorized officials as required under land law. The practice of under-hand land sale and purchase gives rise to various legal issues, particularly concerning the validity of the agreement, the transfer of land rights, and legal protection for the parties in the event of disputes. This article aims to analyze the legal status of under-hand land sale and purchase agreements from the perspectives of civil law and land law, examine the legal consequences arising from such agreements on the transfer of land rights, and review the forms of legal protection available to the parties. The research method employed is normative juridical, using statutory and conceptual approaches. The findings indicate that under-hand land sale and purchase agreements may be considered valid under civil law as long as they fulfill the legal requirements of a valid agreement; however, they do not automatically result in the transfer of land rights under land law. Consequently, the legal position of the buyer becomes weak in the event of a dispute. Therefore, public legal awareness and the role of the state in strengthening dissemination and enforcement of land law are necessary to ensure legal certainty and protection.*

Keywords: *Civil Law, Land Law, Land Sale Purchase, Legal Protection, Under-Hand Agreement.*

Abstrak. Perjanjian jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang sering dilakukan dalam praktik masyarakat. Namun, tidak jarang perjanjian tersebut dilakukan di bawah tangan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang sebagaimana diatur dalam hukum pertanahan. Praktik jual beli tanah di bawah tangan menimbulkan berbagai persoalan hukum, khususnya terkait keabsahan perjanjian, peralihan hak atas tanah, serta perlindungan hukum bagi para pihak apabila terjadi sengketa. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif hukum perdata dan hukum pertanahan, mengkaji akibat hukum yang ditimbulkannya terhadap peralihan hak atas tanah, serta menelaah bentuk perlindungan hukum bagi para pihak. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dapat dinilai sah menurut hukum perdata sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian, namun tidak serta-merta mengakibatkan peralihan hak atas tanah menurut hukum pertanahan. Akibatnya, posisi hukum pembeli menjadi lemah apabila terjadi sengketa. Oleh karena itu, diperlukan kesadaran hukum masyarakat serta peran negara dalam memperkuat sosialisasi dan penegakan hukum pertanahan guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

Kata Kunci: Hukum Perdata, Jual Beli Tanah, Hukum Pertanahan, Perjanjian Di Bawah Tangan, Perlindungan hukum.

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu objek hukum yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun hukum. Dalam sistem hukum nasional, tanah tidak semata-mata dipandang sebagai benda tidak bergerak, tetapi juga sebagai sumber kehidupan yang penguasaan, pemanfaatan, dan peralihannya harus diatur secara tertib dan berkeadilan oleh negara. Tingginya nilai ekonomi dan sosial tanah menjadikannya rentan terhadap konflik, khususnya ketika terjadi peralihan hak melalui perbuatan hukum keperdataan, salah satunya melalui perjanjian jual beli (Mahesa et al., 2023; Murniwati, 2023).

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan imbalan sejumlah harga yang disepakati oleh para pihak. Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian jual beli bersifat konsensual, yaitu lahir dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan mengenai objek dan harga sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Prinsip konsensualisme ini menyebabkan perjanjian dianggap sah tanpa mensyaratkan bentuk atau formalitas tertentu selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata (Paujiah, 2023; Ummam et al., 2023).

Pemahaman mengenai sifat konsensual perjanjian tersebut kerap diadopsi secara sederhana dalam praktik masyarakat, termasuk dalam transaksi jual beli tanah. Tidak sedikit masyarakat yang beranggapan bahwa jual beli tanah telah sah dan aman secara hukum cukup dengan adanya kesepakatan para pihak dan bukti pembayaran, meskipun dilakukan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Akibatnya, praktik jual beli tanah di bawah tangan masih banyak ditemukan di berbagai daerah, baik terhadap tanah yang telah bersertipikat maupun tanah yang belum terdaftar, seperti tanah Letter C atau tanah ulayat (Aprilio & Silviana, 2023; Sakti & Budhisulistyawati, 2020).

Faktor ekonomi, rendahnya pengetahuan hukum, serta anggapan bahwa prosedur formal dalam jual beli tanah terlalu rumit dan memerlukan biaya tinggi menjadi alasan utama masyarakat memilih melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Namun demikian, jual beli tanah tidak hanya tunduk pada ketentuan hukum perdata, tetapi juga pada hukum pertanahan nasional yang memiliki karakteristik dan tujuan tersendiri. Hukum pertanahan menempatkan tanah sebagai objek yang peralihannya harus dilakukan secara terang dan tunai di hadapan pejabat yang berwenang serta dicatat dalam sistem pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemegangnya (Pratiwi et al., 2020; Setiawan et al., 2021).

Perbedaan pendekatan antara hukum perdata dan hukum pertanahan tersebut sering kali menimbulkan persoalan hukum dalam praktik jual beli tanah. Di satu sisi, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dapat dinilai sah dan mengikat secara perdata, namun di sisi lain tidak memenuhi syarat formal untuk terjadinya peralihan hak atas tanah menurut ketentuan hukum pertanahan. Kondisi ini menimbulkan implikasi hukum yang signifikan, khususnya bagi pihak pembeli. Meskipun pembeli telah membayar lunas harga tanah dan bahkan menguasai objek tanah, secara yuridis hak atas tanah tersebut belum beralih kepadanya apabila peralihan tidak dilakukan melalui akta pejabat pembuat akta tanah dan tidak didaftarkan pada kantor pertanahan (Rajagukguk et al., 2021; Rahma & Yuniarlin, 2023).

Dalam praktik, jual beli tanah di bawah tangan tidak jarang berujung pada sengketa hukum, baik antara penjual dan pembeli maupun dengan pihak ketiga. Sengketa tersebut dapat berupa penolakan penjual untuk melakukan balik nama sertipikat, penjualan kembali tanah kepada pihak lain, wanprestasi, maupun klaim kepemilikan oleh ahli waris penjual. Dalam situasi sengketa, posisi hukum pembeli yang hanya berpegang pada perjanjian di bawah tangan menjadi lemah. Perjanjian tersebut memang dapat dijadikan dasar untuk menuntut pemenuhan prestasi atau ganti rugi, namun tidak serta-merta memberikan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah (Wijayanti et al., 2017; Pratiwi et al., 2025).

Fenomena tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang berlaku dengan praktik hukum di masyarakat. Di satu sisi, hukum telah mengatur secara jelas mekanisme peralihan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum, tetapi di sisi lain masyarakat masih banyak yang mengabaikan ketentuan tersebut karena faktor non-hukum. Oleh karena itu, diperlukan kajian hukum yang komprehensif mengenai akibat hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. Kajian ini penting tidak hanya untuk memahami kedudukan hukum perjanjian tersebut dalam sistem hukum nasional, tetapi juga untuk menilai sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada para pihak, khususnya pembeli yang beritikad baik (Nikmah et al., 2020; Qolbi, 2025).

Berdasarkan uraian tersebut, artikel ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif hukum perdata dan hukum pertanahan, mengkaji akibat hukumnya terhadap peralihan hak atas tanah, serta menelaah bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi para pihak guna mewujudkan kepastian dan keadilan hukum..

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berfokus pada analisis norma hukum tertulis yang mengatur perjanjian jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah. Metode ini dipilih karena permasalahan yang dikaji berkaitan langsung dengan pengaturan hukum perdata dan hukum pertanahan.

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan **dan** pendekatan konseptual. Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji ketentuan hukum yang mengatur perjanjian, jual beli, serta pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Pendekatan konseptual digunakan untuk menelaah konsep sahnyanya perjanjian, peralihan hak, dan perlindungan hukum dalam doktrin hukum perdata dan hukum pertanahan.

Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan di bidang hukum perdata dan pertanahan, sedangkan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli. Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif untuk menghasilkan kesimpulan yang bersifat preskriptif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perikatan yang tunduk pada ketentuan hukum perdata. Dalam konteks ini, perjanjian dipahami sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban. Oleh karena itu, setiap perjanjian jual beli tanah, termasuk yang dilakukan di bawah tangan, harus terlebih dahulu dianalisis dari perspektif hukum perdata. Hukum perdata mengatur bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan causa yang halal. Keempat syarat ini bersifat kumulatif dan menjadi tolok ukur utama untuk menilai keabsahan suatu perjanjian.

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan pada prinsipnya dapat memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam hukum perdata. Kesepakatan para pihak biasanya dibuktikan dengan adanya pernyataan tertulis atau lisan, kecakapan para pihak dapat dilihat dari status hukum mereka, objek perjanjian berupa tanah dapat ditentukan secara jelas, dan tujuan perjanjian tidak bertentangan dengan hukum. Berdasarkan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dapat dinilai sah dan mengikat para pihak secara hukum perdata. Akibatnya, perjanjian tersebut menimbulkan hubungan perikatan yang mewajibkan penjual untuk menyerahkan tanah dan pembeli untuk membayar harga yang disepakati.

Namun demikian, keabsahan perjanjian secara perdata tidak serta-merta menentukan sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah. Dalam sistem hukum Indonesia, peralihan hak atas tanah tidak hanya diatur oleh hukum perdata, tetapi juga oleh hukum pertanahan yang memiliki karakteristik khusus dan bersifat publik. Hukum pertanahan mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui perbuatan hukum tertentu yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ketentuan ini bertujuan untuk menjamin tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah.

Dalam konteks ini, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tidak memenuhi syarat formal yang ditentukan oleh hukum pertanahan untuk terjadinya peralihan hak. Perjanjian tersebut hanya melahirkan hubungan keperdataan antara penjual dan pembeli, tetapi tidak mengakibatkan perubahan status kepemilikan hak atas tanah secara yuridis. Kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan menjadi semakin kompleks apabila dikaitkan dengan kewajiban pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan sarana utama untuk memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah, dan hanya peralihan hak yang dilakukan sesuai prosedur yang dapat dicatat dalam sistem pendaftaran tanah.

Apabila perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan akta dan pendaftaran peralihan hak, maka data pertanahan yang tercatat secara resmi tidak mengalami perubahan. Akibatnya, secara administratif dan yuridis, penjual tetap tercatat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Kondisi tersebut menempatkan pembeli dalam posisi hukum yang lemah, meskipun secara faktual pembeli telah menguasai tanah dan melaksanakan kewajibannya. Kedudukan hukum pembeli hanya dilindungi oleh perjanjian perdata yang kekuatan pembuktiannya bersifat relatif dan bergantung pada itikad baik para pihak.

Dalam praktik, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sering kali dijadikan dasar untuk menuntut pelaksanaan perjanjian atau ganti rugi apabila terjadi wanprestasi. Namun, tuntutan tersebut tidak serta-merta dapat digunakan untuk membuktikan hak kepemilikan atas tanah dalam konteks hukum pertanahan. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan berada dalam ruang perikatan hukum perdata dan tidak memiliki kekuatan untuk mengalihkan hak atas tanah secara yuridis. Perjanjian tersebut hanya berfungsi sebagai bukti adanya hubungan hukum antara penjual dan pembeli.

Dengan demikian, pemahaman yang tepat mengenai kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan menjadi sangat penting bagi masyarakat. Tanpa pemahaman tersebut, para pihak berpotensi menghadapi risiko hukum yang serius, terutama terkait kepastian dan perlindungan hak atas tanah di kemudian hari.

Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan terhadap Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan inti dari perbuatan hukum jual beli tanah. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, peralihan hak tidak hanya dipahami sebagai kesepakatan keperdataan, tetapi juga sebagai peristiwa hukum publik yang harus memenuhi syarat formal tertentu. Oleh karena itu, setiap analisis mengenai jual beli tanah di bawah tangan harus ditempatkan dalam kerangka peralihan hak atas tanah yang diatur secara khusus oleh hukum

pertanahan. Dalam hukum perdata, jual beli tanah pada dasarnya melahirkan kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli. Penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga yang disepakati. Namun, penyerahan dalam konteks hukum perdata tidak serta-merta berarti penyerahan hak atas tanah secara yuridis menurut hukum pertanahan.

Hukum pertanahan mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan dalam sistem pendaftaran tanah. Ketentuan ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum, mencegah sengketa, dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tidak memenuhi syarat formal tersebut, sehingga secara yuridis tidak mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah. Meskipun secara faktual pembeli telah menguasai tanah, penguasaan tersebut tidak diakui sebagai kepemilikan hak atas tanah dalam perspektif hukum pertanahan.

Akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat formal ini adalah tetap tercatatnya penjual sebagai pemegang hak atas tanah dalam administrasi pertanahan. Data yuridis dalam sistem pendaftaran tanah tidak berubah selama tidak dilakukan perbuatan hukum formal yang sah. Hal ini menciptakan kesenjangan antara keadaan faktual dan keadaan yuridis atas tanah. Kesenjangan tersebut menimbulkan risiko hukum yang signifikan bagi pembeli. Pembeli tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah apabila terjadi sengketa, baik dengan penjual maupun dengan pihak ketiga. Dalam kondisi ini, pembeli hanya dapat mengandalkan perjanjian perdata yang kekuatan pembuktiannya bersifat terbatas.

Selain itu, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan membuka peluang terjadinya perbuatan melawan hukum oleh penjual. Penjual yang secara yuridis masih tercatat sebagai pemegang hak dapat menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain atau menjadikannya sebagai jaminan, sehingga menimbulkan konflik kepentingan dan kerugian bagi pembeli pertama. Dalam praktik peradilan, pembeli yang beritikad baik sering kali berada pada posisi yang sulit untuk memperoleh perlindungan hukum yang optimal. Meskipun hakim dapat mempertimbangkan itikad baik pembeli, tanpa adanya bukti peralihan hak yang sah, perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah tetap terbatas.

Akibat hukum lainnya adalah terhambatnya proses pendaftaran tanah dan tertib administrasi pertanahan. Praktik jual beli tanah di bawah tangan menyulitkan negara dalam melakukan pendataan dan pengelolaan pertanahan secara akurat, sehingga berpotensi memperbesar konflik agraria dan sengketa pertanahan. Dari perspektif kepastian hukum, kondisi tersebut bertentangan dengan tujuan utama hukum pertanahan, yaitu memberikan

jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan justru menciptakan ketidakpastian dan ketidakteraturan dalam sistem pertanahan.

Oleh karena itu, akibat hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tidak hanya dirasakan oleh para pihak, tetapi juga berdampak pada kepentingan publik. Ketidakpatuhan terhadap prosedur formal peralihan hak atas tanah dapat melemahkan wibawa hukum dan efektivitas sistem pendaftaran tanah nasional. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tidak menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak atas tanah secara yuridis. Praktik tersebut justru menimbulkan berbagai risiko hukum dan ketidakpastian, sehingga perlu dihindari melalui peningkatan kesadaran hukum masyarakat dan penegakan hukum pertanahan yang konsisten.

Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Perlindungan hukum merupakan salah satu tujuan utama pembentukan hukum, khususnya dalam hubungan keperdataan yang melibatkan kepentingan para pihak. Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, perlindungan hukum dimaksudkan untuk menjamin hak dan kewajiban penjual maupun pembeli agar terlaksana secara adil dan seimbang. Dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan, isu perlindungan hukum menjadi semakin penting karena perjanjian tersebut tidak memenuhi ketentuan formal hukum pertanahan. Kondisi ini menyebabkan para pihak, terutama pembeli, berada dalam posisi yang rentan apabila terjadi sengketa atau wanprestasi.

Dari perspektif hukum perdata, perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan pada dasarnya tetap ada sepanjang perjanjian tersebut memenuhi syarat sah perjanjian. Perjanjian yang sah mengikat para pihak sebagai undang-undang, sehingga dapat dijadikan dasar untuk menuntut pemenuhan prestasi atau ganti rugi. Bagi pembeli, bentuk perlindungan hukum yang tersedia umumnya berupa hak untuk menuntut penjual agar melaksanakan kewajibannya, termasuk kewajiban untuk menyerahkan tanah dan melakukan perbuatan hukum lanjutan yang diperlukan guna mengalihkan hak secara sah. Namun, perlindungan ini bersifat terbatas karena hanya berada dalam ranah hubungan perikatan.

Apabila penjual melakukan wanprestasi, pembeli dapat mengajukan gugatan perdata untuk menuntut pelaksanaan perjanjian atau ganti rugi. Meskipun demikian, putusan pengadilan yang mengabulkan tuntutan tersebut tidak serta-merta menjadikan pembeli sebagai pemegang hak atas tanah, karena peralihan hak tetap harus memenuhi prosedur hukum

pertanahan. Perlindungan hukum terhadap penjual juga perlu diperhatikan. Dalam beberapa kasus, penjual dapat dirugikan apabila pembeli tidak memenuhi kewajiban pembayaran sesuai kesepakatan. Perjanjian di bawah tangan dapat dijadikan dasar hukum bagi penjual untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau pembatalan perjanjian.

Namun demikian, keterbatasan perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan menunjukkan bahwa mekanisme perlindungan tersebut belum mampu memberikan kepastian hukum yang optimal. Para pihak tetap berada dalam situasi yang rawan sengketa karena status kepemilikan hak atas tanah tidak berubah secara yuridis. Dalam konteks sengketa dengan pihak ketiga, perlindungan hukum bagi pembeli menjadi semakin lemah. Pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah melalui prosedur formal dan terdaftar secara sah memiliki posisi hukum yang lebih kuat dibandingkan pembeli yang hanya berlandaskan perjanjian di bawah tangan.

Kondisi tersebut menimbulkan ketidakadilan bagi pembeli yang beritikad baik dan telah memenuhi kewajibannya. Meskipun hukum perdata mengakui itikad baik sebagai prinsip penting, tanpa adanya bukti peralihan hak yang sah, perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah tetap sulit diwujudkan. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang bersifat preventif menjadi sangat penting. Pencegahan dapat dilakukan dengan memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum pertanahan, sehingga hak dan kepentingan para pihak terlindungi sejak awal.

Negara memiliki peran strategis dalam memberikan perlindungan hukum melalui pembentukan regulasi yang jelas, penegakan hukum yang konsisten, serta sosialisasi hukum kepada masyarakat. Peningkatan kesadaran hukum masyarakat menjadi kunci untuk mengurangi praktik jual beli tanah di bawah tangan. Selain itu, aparat penegak hukum dan praktisi hukum juga memiliki peran penting dalam memberikan edukasi dan pendampingan hukum kepada masyarakat. Dengan pemahaman hukum yang memadai, masyarakat diharapkan mampu menyadari risiko hukum yang melekat pada perjanjian jual beli tanah di bawah tangan.

Dengan demikian, perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan pada dasarnya masih bersifat terbatas dan belum memberikan kepastian hukum yang optimal. Untuk mewujudkan perlindungan hukum yang efektif, diperlukan kepatuhan terhadap prosedur hukum pertanahan, peningkatan kesadaran hukum masyarakat, serta peran aktif negara dalam menjamin kepastian dan keadilan hukum di bidang pertanahan.

4. KESIMPULAN

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam perspektif hukum perdata dapat dinilai sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian, sehingga menimbulkan hubungan hukum berupa perikatan antara penjual dan pembeli. Namun, keabsahan tersebut hanya berlaku dalam ranah keperdataan dan tidak serta-merta mengakibatkan peralihan hak atas tanah secara yuridis. Dalam sistem hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah mensyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar hak tersebut memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum dari negara.

Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah di bawah tangan adalah tidak berubahnya status kepemilikan hak atas tanah secara yuridis, meskipun secara faktual pembeli telah menguasai objek tanah dan melaksanakan kewajibannya. Kondisi ini menempatkan pembeli dalam posisi hukum yang lemah, terutama apabila terjadi sengketa dengan penjual atau pihak ketiga. Perlindungan hukum yang tersedia bagi para pihak pada umumnya terbatas pada tuntutan keperdataan, seperti pemenuhan perjanjian atau ganti rugi, tanpa memberikan jaminan kepastian kepemilikan hak atas tanah.

Dengan demikian, praktik jual beli tanah di bawah tangan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa pertanahan yang berkepanjangan. Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum yang optimal, setiap transaksi jual beli tanah seharusnya dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum pertanahan yang berlaku, sehingga hak dan kepentingan para pihak dapat terlindungi secara menyeluruh dan berkelanjutan.

Saran

Pemerintah dan lembaga yang berwenang di bidang pertanahan perlu meningkatkan upaya sosialisasi dan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya prosedur formal dalam jual beli tanah. Penyederhanaan birokrasi, peningkatan akses layanan pertanahan, serta penguatan pengawasan terhadap praktik jual beli tanah di bawah tangan menjadi langkah strategis untuk mencegah terjadinya sengketa dan ketidakpastian hukum di kemudian hari.

Selain itu, masyarakat sebagai subjek hukum diharapkan lebih berhati-hati dan taat hukum dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Para pihak sebaiknya memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dilakukan melalui mekanisme yang sah dan didaftarkan sesuai ketentuan hukum pertanahan, agar memperoleh perlindungan hukum yang maksimal dan terhindar dari risiko hukum yang merugikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aprilio, Zulfikar Madyasta, and Anna Silviana. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan." *AL-MANHAIJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam* 5.1 (2023): 593-602. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2457>
- Mahesa, K. Hendra, Muhamad Jodi Setianto, and 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* 3.4 (2023): 115-124. <https://doi.org/10.23887/jih.v3i4.2777>
- Manurung, Ester Natalia, Yani Pujiwati, and Anita Afriana. "Keabsahan perjanjian dan akibat hukum dari alih debitur atas kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 6.2 (2023): 159-173. <https://doi.org/10.23920/acta.v6i2.1166>
- Manurung, Ester Natalia, Yani Pujiwati, and Anita Afriana. "Keabsahan perjanjian dan akibat hukum dari alih debitur atas kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 6.2 (2023): 159-173. <https://doi.org/10.23920/acta.v6i2.1166>
- Murniawati, Rahmi. "Kepastian Hukum Para Pihak dalam Jual Beli Tanah Ulayat Dibawah Tangan." *Unes Law review* 6.1 (2023): 2144-2151. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.998>
- Nikmah, Mahfudzotin, Hari Sutra Disemadi, and Ani Purwanti. "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 6.1 (2020): 13-28. <https://doi.org/10.33760/jch.v6i1.254>
- Paujiah, Siti Fuji. "Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah." *Jurnal Kebaruan* 1.1 (2023): 57-64.
- Pratiwi, Desi, et al. "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 (2025): 4662-4672.
- Pratiwi, I. Gusti Agung Ayu Lita, Nella Hasibuan Oleary, and Ni Made Puspasutari Ujianti. "Akibat Hukum Jual Beli di Bawah Tangan Atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Badung." *Jurnal Konstruksi Hukum* 1.1 (2020): 176-180. <https://doi.org/10.22225/jkh.1.1.2246.176-180>
- Pulungan, M. Teguh, and Muazzul Muazzul. "Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 4.2 (2017): 60-71. <https://doi.org/10.31289/jiph.v4i2.1959>
- Pulungan, M. Teguh, and Muazzul Muazzul. "Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 4.2 (2017): 60-71. <https://doi.org/10.31289/jiph.v4i2.1959>

- Qolbi, Toyib. *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan Serta Dasar Hukum Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus Putusan No. 291/pdt. g/2021/pn Smn)*. Diss. Universitas Islam Indonesia, 2025.
- Rahma, Fathia Firli, and Prihati Yuniarlin. "Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik." *Unes Law Review* 6.1 (2023): 640-649.
- 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* 15.2 (2021): 200-208. <https://doi.org/10.46576/wdw.v15i2.1212>
- Sakti, Socha Tcefortin Indera, and Ambar Budhisulistiyawati. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan." *Jurnal Privat Law* 8.1 (2020): 144-150. <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>
- Setiawan, Asta Tri, Sri Kistiyah, and Rofiq Laksamana. "Problematisasi Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi." *Tunas Agraria* 4.1 (2021): 22-39. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.133>
- Ummam, Khoirul, Deny Guntara, and Muhamad Abas. "Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Dibawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdato." *The Juris* 7.1 (2023): 133-144. <https://doi.org/10.56301/juris.v7i1.699>
- Wijayanti, Putri, Ana Silviana, and Sri Wahyu Ananingsih. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN. Smg)." *Diponegoro Law Journal* 6.2 (2017): 1-19.
- Winarno, Jatmiko. "Kajian Normatif Tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)." *Jurnal Independent* 5.1 (2017): 60-70. <https://doi.org/10.30736/ji.v5i1.62>