

**JIHHP:**
Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik

E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000

<https://dinastirev.org/JIHHP> dinasti.info@gmail.com [+62 811 7404 455](tel:+628117404455)

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris dalam Perspektif Hukum Perdata

Dyva Santya Apriandra¹, Ery Agus Priyono²

¹ Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, dyvaapriandrapr@gmail.com

² Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, dyvaapriandrapr@gmail.com

Corresponding Author: dyvaapriandrapr@gmail.com

Abstract: *A land sale and purchase agreement is a legal act aimed at transferring land rights from the seller to the buyer. In practice, such transactions are often conducted without involving a notarial deed or a Land Deed Official (PPAT), raising issues regarding their validity under civil law. This research seeks to assess the legality of land sale and purchase agreements conducted without a notarial deed, in accordance with the Indonesian Civil Code (KUHPperdata) and prevailing land regulations in Indonesia. The study employs a normative juridical approach, focusing on the analysis of legislation and case studies. The results reveal that, from a civil law perspective, an agreement is deemed valid if it fulfills the criteria outlined in Article 1320 of the Civil Code, which include mutual agreement, the legal competence of the parties involved, a well-defined object, and a lawful purpose. However, from an agrarian law perspective, land sale and purchase agreements must be made in the form of an authentic deed by a PPAT, as regulated in Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration. Although a land sale and purchase agreement without a notarial deed still holds legal force in the civil realm, such a document cannot be used as the basis for transferring the land title certificate, potentially leading to legal risks for the parties involved. Therefore, a comprehensive understanding of the legal aspects of land sale and purchase agreements is crucial to avoid future disputes.*

Keyword: *Land Sale and Purchase Agreement, Notarial Deed, Validity*

Abstrak: Perjanjian jual beli tanah merupakan tindakan hukum guna mengalihkan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Praktikanya, tidak jarang transaksi ini dilakukan tanpa melibatkan akta notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga menimbulkan permasalahan terkait keabsahannya dalam hukum perdata. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji keabsahan perjanjian jual beli tanah tanpa akta notaris berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) serta peraturan pertanahan yang berlaku di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam hukum perdata, suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata, yakni adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek yang jelas, dan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Perspektif hukum agraria, perjanjian

jual beli tanah wajib dibuat dalam bentuk akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Meskipun perjanjian tanpa akta notaris tetap memiliki kekuatan hukum dalam ranah perdata, dokumen tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk proses perubahan nama sertifikat tanah. Hal ini dapat menimbulkan risiko hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam mengenai aspek hukum dalam perjanjian jual beli tanah sangat penting untuk mencegah potensi sengketa di masa mendatang.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli Tanah, Akta Notaris, Keabsahan

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset bernilai tinggi yang memiliki peran krusial dalam berbagai aspek kehidupan, baik sebagai tempat tinggal, sarana usaha, maupun investasi jangka panjang. Dalam peralihan hak tanah, transaksi jual beli menjadi tindakan hukum yang sering dilakukan. Praktiknya, masih banyak masyarakat yang melaksanakan transaksi ini tanpa melibatkan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris. Sebaliknya, mereka hanya mengandalkan kesepakatan lisan atau perjanjian di bawah tangan. Praktik semacam ini kerap menimbulkan permasalahan hukum terkait keabsahan perjanjian tersebut, khususnya dalam perspektif hukum perdata dan hukum agraria di Indonesia.

Sistem hukum Indonesia, dalam perjanjian jual beli atas tanah harus dipenuhi persyaratan hukum agar memiliki kekuatan yang sah. Berdasar pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi empat unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan antara para pihak, kecakapan hukum dari masing-masing pihak, objek yang jelas, serta tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Dari sudut pandang hukum perdata, selama keempat syarat tersebut dipenuhi, maka perjanjian tetap mengikat dan memiliki kekuatan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Namun, dalam hukum agraria, peralihan hak atas tanah tidak dapat dianggap sah tanpa adanya akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan bahwa setiap transaksi jual beli tanah harus dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) sebagai dokumen resmi yang menjadi dasar pendaftaran perubahan kepemilikan tanah di kantor pertanahan.

Ketidaksesuaian antara ketentuan hukum perdata dan hukum agraria ini sering kali menyebabkan kebingungan di masyarakat serta memicu permasalahan hukum. Banyak sengketa tanah yang muncul akibat transaksi jual beli yang dilakukan tanpa akta notaris, sehingga berpotensi menghambat proses balik nama sertifikat dan memicu perselisihan hukum antara penjual, pembeli, atau bahkan pihak ketiga. Selain itu, tanpa adanya akta autentik, pembeli tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat apabila terjadi sengketa atau klaim kepemilikan dari pihak lain terhadap tanah yang telah dibeli.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta notaris dari perspektif hukum perdata dan hukum agraria. Penggunaan metode penelitian yuridis normatif serta pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kasus, penelitian ini berusaha memahami penerapan hukum dalam praktik transaksi jual beli tanah yang terjadi di masyarakat. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih jelas mengenai konsekuensi hukum dari jual beli tanah tanpa akta autentik serta memberikan rekomendasi bagi masyarakat dan praktisi hukum dalam melaksanakan transaksi tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena itu penting bagi semua pihak yang terlibat dalam jual beli tanah untuk mengetahui aspek legalitas serta risiko hukum yang mungkin timbul jika perjanjian tidak dituangkan dalam akta autentik. Kesadaran akan

pentingnya aspek hukum dalam transaksi tanah diharapkan dapat membantu mengurangi potensi sengketa di masa depan serta menambah kepastian hukum pada transaksi jual beli tanah di Indonesia.

Berdasar pada pertimbangan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul berikut. “ **Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris dalam Perspektif Hukum Perdata**” Dengan rumusan masalah berikut:

- a) Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta notaris dalam perspektif hukum perdata?
- b) Bagaimana konsekuensi hukum yang timbul bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah tanpa akta notaris?

METODE

Penelitian ini mengaplikasikan metode yuridis normatif, yaitu metode yang menitikberatkan pada analisis terhadap peraturan hukum serta doktrin yang relevan dengan objek penelitian. Pendekatan yang diterapkan mencakup pendekatan perundang-undangan (statute approach), yang dilakukan dengan mengkaji berbagai regulasi terkait perjanjian jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual (conceptual approach) untuk menganalisis teori-teori dalam hukum perdata dan agraria mengenai keabsahan suatu perjanjian, perbedaan antara akta autentik dan akta di bawah tangan, serta implikasi hukum akibat tidak dipenuhinya persyaratan bentuk perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam peraturan yang berlaku.

Penelitian ini mengandalkan data dari dua sumber utama, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari berbagai regulasi yang secara langsung mengatur mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) dan regulasi pertanahan lainnya. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari berbagai referensi hukum, termasuk literatur, jurnal ilmiah, penelitian terdahulu, serta pandangan para ahli yang membahas aspek legalitas perjanjian jual beli tanah tanpa menggunakan akta notaris. Metode pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan (library research) dengan mengkaji berbagai sumber hukum untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam mengenai isu yang diteliti.

Setelah data dikumpulkan, analisis dilakukan secara kualitatif, yakni dengan mengkaji serta menginterpretasikan ketentuan hukum dan teori yang relevan untuk memahami keabsahan perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat dalam bentuk akta autentik berdasarkan perspektif hukum perdata. Melalui pendekatan ini, diharapkan penelitian dapat memberikan wawasan yang lebih komprehensif mengenai status hukum dari perjanjian jual beli tanah yang tidak dituangkan dalam akta autentik serta dampak hukumnya bagi pihak-pihak yang terlibat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1) Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan Tanpa Akta Notaris dalam Perspektif Hukum Perdata

Suatu perjanjian dianggap memiliki keabsahan apabila memenuhi empat syarat utama sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), yaitu adanya persetujuan antara pihak-pihak yang bertransaksi, kecakapan hukum dari masing-masing pihak, kejelasan mengenai objek yang diperjanjikan, serta alasan yang sah dan tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku. Jika seluruh persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka perjanjian jual beli tanah tetap memiliki kekuatan hukum, meskipun dibuat tanpa akta notaris dan hanya berbentuk perjanjian di

bawah tangan. Dalam konteks hukum perdata, suatu perjanjian yang telah disepakati tetap mengikat para pihak selama tidak ada pembatalan yang didasarkan pada alasan hukum yang sah.

Dalam perspektif hukum agraria, keabsahan perjanjian jual beli tanah tidak hanya bergantung pada aturan hukum perdata, tetapi juga harus memenuhi ketentuan khusus terkait pertanahan di Indonesia. Mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap transaksi jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk akta autentik yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini memiliki fungsi penting sebagai bukti resmi dalam proses perubahan kepemilikan tanah di kantor pertanahan. Dengan demikian, meskipun perjanjian jual beli tanah yang dibuat tanpa akta notaris tetap diakui dalam hukum perdata, dokumen tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk pengurusan administrasi pertanahan. Kondisi ini dapat menimbulkan berbagai potensi risiko hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi.

Dampak utama dari perjanjian jual beli tanah tanpa akta autentik adalah ketidakpastian hukum bagi pembeli, dalam beberapa kasus, pihak penjual atau ahli warisnya bisa saja mengingkari kesepakatan yang telah dibuat, terutama jika harga tanah mengalami kenaikan signifikan, selain itu jika ada pihak ketiga yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut, maka pembeli akan menghadapi kesulitan dalam membuktikan hak kepemilikannya karena dokumen yang dimiliki hanya berupa perjanjian di bawah tangan. Dokumen semacam ini memiliki kekuatan hukum yang lebih lemah dibandingkan akta autentik, sehingga lebih rentan untuk dipalsukan, diingkari, atau bahkan dinyatakan tidak sah apabila kasusnya dibawa ke pengadilan.

Praktiknya, banyak putusan pengadilan menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa melalui akta autentik sering kali menimbulkan sengketa hukum. Salah satu masalah yang umum terjadi adalah kesulitan dalam mengurus proses balik nama sertifikat tanah karena perjanjian yang dibuat tidak memenuhi ketentuan formal sebagaimana diatur dalam regulasi pertanahan. Akibatnya, proses administrasi pertanahan menjadi lebih kompleks dan memerlukan langkah-langkah hukum tambahan yang tidak hanya memakan waktu tetapi juga biaya yang cukup besar, dalam beberapa kasus, pembeli bahkan harus mengajukan gugatan ke pengadilan agar hak kepemilikannya dapat diakui secara hukum, suatu langkah yang berisiko tinggi dan tidak selalu memberikan hasil yang menguntungkan bagi pihak pembeli.

Berdasarkan hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa meskipun secara hukum perdata perjanjian jual beli tanah tanpa akta notaris tetap memiliki kekuatan hukum, namun dari segi kepastian hukum dan perlindungan hak bagi para pihak, perjanjian semacam ini memiliki kelemahan yang cukup signifikan, oleh sebab itu, agar transaksi jual beli tanah memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dan tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari, sangat disarankan agar setiap transaksi jual beli tanah dibuat dalam bentuk akta autentik sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Langkah ini tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum bagi pembeli, tetapi juga dapat mencegah kemungkinan terjadinya sengketa yang dapat merugikan salah satu pihak. Selain itu, penting bagi masyarakat untuk memiliki pemahaman yang lebih mendalam mengenai aspek legal dalam transaksi jual beli tanah. Oleh karena itu, edukasi tentang urgensi pembuatan akta autentik dalam setiap transaksi pertanahan harus terus ditingkatkan oleh pihak-pihak terkait. Dengan meningkatnya kesadaran hukum di kalangan masyarakat, diharapkan mereka dapat lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi tanah sehingga terhindar dari berbagai potensi risiko hukum yang dapat merugikan di kemudian hari.

2) Konsekuensi Hukum yang timbul bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris?

Perjanjian jual beli tanah yang tidak dituangkan dalam akta notaris atau akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menimbulkan implikasi hukum bagi para pihak yang terlibat. Sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sebuah perjanjian dianggap sah jika memenuhi empat unsur utama, yaitu adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan, kecakapan hukum dari masing-masing pihak, kejelasan objek perjanjian, serta tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu, meskipun perjanjian jual beli tanah tanpa akta notaris tetap memiliki keabsahan dalam ranah hukum perdata jika memenuhi persyaratan tersebut, dokumen tersebut tidak memiliki kekuatan sebagai alat bukti autentik. Akibatnya, perjanjian semacam ini tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mengurus perubahan nama sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Perspektif hukum agraria, ketiadaan akta autentik dalam transaksi jual beli tanah memiliki dampak yang cukup besar. Akta ini menjadi dokumen resmi yang diperlukan untuk mengurus perubahan kepemilikan sertifikat tanah. Apabila transaksi dilakukan tanpa akta tersebut, pembeli tidak dapat mengajukan permohonan balik nama kepemilikan tanah secara administrative, akibatnya, kepemilikan tanah masih tetap tercatat atas nama pemilik sebelumnya, yang berpotensi menimbulkan risiko hukum bagi pembeli apabila terjadi gugatan dari pihak lain, seperti pemilik lama atau ahli warisnya.

Risiko utama yang dapat muncul akibat perjanjian jual beli tanah tanpa akta autentik adalah potensi terjadinya sengketa hukum. Tanpa adanya dokumen resmi yang memiliki kekuatan pembuktian kuat, pembeli hanya dapat mengandalkan perjanjian di bawah tangan, yang bisa saja disangkal oleh penjual atau pihak lain yang berkepentingan, dalam beberapa kasus, pemilik lama atau ahli warisnya dapat menggugat pembatalan transaksi dengan alasan perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum agrarian, apabila tanah yang diperjualbelikan memiliki kendala hukum seperti tumpang tindih sertifikat, status tanah yang masih bersengketa, atau digunakan sebagai jaminan kredit di bank, maka pembeli berisiko kehilangan tanah yang telah dibeli, karena tidak memiliki dokumen resmi yang dapat menjadi bukti sah atas kepemilikannya.

Sisi penjual, meskipun ia telah menerima pembayaran dari pembeli, tetap ada potensi masalah hukum yang bisa terjadi, jika suatu saat pembeli menempuh jalur hukum untuk meminta pengesahan transaksi, pengadilan dapat mengeluarkan putusan yang mewajibkan penjual untuk memproses balik nama sertifikat tanah. Langkah hukum ini seringkali membutuhkan biaya serta waktu yang lebih lama dibandingkan jika proses transaksi dilakukan dengan prosedur yang benar sejak awal menggunakan akta autentik, apabila penjual tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, maka ia dapat dianggap melakukan wanprestasi atau bahkan tindakan yang melanggar hukum. Konsekuensinya, penjual dapat menghadapi tuntutan ganti rugi dari pihak pembeli.

Dampak lain dari jual beli tanah tanpa akta autentik adalah hambatan dalam penjualan kembali tanah tersebut, jika pembeli ingin menjual kembali tanah yang diperolehnya melalui perjanjian di bawah tangan, calon pembeli berikutnya kemungkinan besar akan menghadapi kendala hukum dalam memperoleh kepastian hak atas tanah tersebut, hal ini dapat menyebabkan nilai jual tanah menjadi lebih rendah serta menyulitkan pembeli dalam memperoleh fasilitas administratif, seperti izin mendirikan bangunan (IMB) atau pengajuan pinjaman dengan jaminan tanah.

Transaksi jual beli tanpa akta autentik dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan bagi pihak-pihak yang terlibat. Untuk mencegah potensi sengketa dan masalah hukum di kemudian hari, disarankan agar setiap proses jual beli tanah

dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu dengan melibatkan PPAT dalam penyusunan Akta Jual Beli (AJB). Dengan cara ini, transaksi akan memiliki kepastian hukum yang lebih jelas serta memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak terkait.

KESIMPULAN

Berdasarkan tinjauan mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah tanpa akta notaris dalam hukum perdata, dapat disimpulkan bahwa meskipun perjanjian tersebut tetap dianggap sah asalkan memenuhi persyaratan dalam Pasal 1320 KUHPdata yakni adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang bertransaksi, kecakapan hukum, kejelasan objek, serta tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum—tetap terdapat keterbatasan dalam penerapannya. Salah satu kendala utama adalah ketiadaan status sebagai akta autentik, yang mengakibatkan dokumen tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam pengurusan balik nama sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian, meskipun sah secara hukum perdata, perjanjian jual beli tanah tanpa akta autentik berpotensi menimbulkan hambatan administratif dan dapat mengurangi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersangkutan.

Segi konsekuensi hukum, perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat dalam bentuk akta autentik dapat menimbulkan berbagai risiko bagi kedua belah pihak. Bagi pembeli, dokumen semacam ini tidak memiliki kekuatan sebagai bukti kepemilikan yang sah, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa, terutama jika ada pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Sementara itu, bagi penjual, terdapat kemungkinan menghadapi tuntutan hukum dari pembeli, terutama jika muncul perselisihan mengenai keabsahan perjanjian atau dugaan wanprestasi dalam pelaksanaan transaksi. Tanah yang diperjualbelikan tanpa akta autentik juga dapat menyulitkan pembeli dalam melakukan transaksi lebih lanjut, seperti menjual kembali tanah tersebut atau menggunakannya sebagai jaminan dalam pinjaman perbankan. Oleh karena itu, untuk meminimalkan risiko hukum dan administratif, disarankan agar setiap transaksi jual beli tanah dibuat dalam bentuk akta autentik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menjamin keabsahan serta perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

REFERENSI

- Dewi Anggraini, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan,” *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 5, No. 2 (2022): hlm. 120.
- Gautama, Sudargo. (1989). *Segi-Segi Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, S. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Nasution, A. R. (2013). *Hukum Jual Beli Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Rochmat Soemitro. (1991). *Asas-Asas Hukum Pajak dan Perjanjian Jual Beli Tanah*. Jakarta: PT Eresco.
- Salim, H. S. (2019). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. (2017). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm. 45.
- Sutedi, Adrian. (2012). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.