



Kedudukan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Ketentuan Hukum Perdata di Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 37/PDT.G/2023/PN PWK)

Hani Parhani Hakim¹, Yuniar Rahmatiar², Muhamad Abas³

Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang

E-mail: hk22.hanihakim@mhs.ubpkarawang.ac.id¹, yuniar@ubpkarawang.com²,
muhamad.abas@ubpkarawang.ac.id³

* Penulis Korespondensi: hk22.hanihakim@mhs.ubpkarawang.ac.id

Abstract. *This study examines the decision of the Purwakarta District Court Number 37/Pdt.G/2023/PN Pwk concerning issues related to land sale transactions without an official deed, which give rise to default (breach of contract) and legal certainty regarding changes in land ownership status. The main issues in this study are how the legality of land sale transactions without an official deed is positioned under civil law and agrarian law perspectives, as well as how the law is applied in the court decision against the Defendant who failed to follow up on the agreement to execute the making of a Sale and Purchase Deed (AJB) before a Land Deed Official (PPAT). This study uses a normative juridical method with a qualitative approach supported by literature review and analysis of court decisions, statutory regulations, and relevant legal literature. Based on the findings, it is known that normatively, land sale and purchase transactions that are not embodied in an official deed may still give rise to civil legal relations if they fulfill the requirements for the validity of an agreement. However, the transfer of land rights must still be carried out through a deed made by a PPAT and registered at the Land Office in order to obtain strong legal certainty. In this case, the panel of judges recognized the validity of the sale and purchase agreement under the law and found that the Defendant had committed a breach of contract as a legal consequence of failing to perform the obligations under the agreement, particularly in attending the process of making the sale and purchase deed. However, the judge partially rejected the claim for compensation due to insufficient supporting evidence. This decision shows that legal protection for good-faith buyers is still provided through the court system, but formal procedures for transferring land rights must still be fulfilled in order to prevent similar disputes from recurring.*

Keywords: *Deed of Sale and Purchase, Land Sale and Purchase, Legal Certainty, PPAT, Breach of Contract.*

Abstrak. Penelitian ini membahas putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Pwk mengenai Permasalahan mengenai perdagangan tanah tanpa akta resmi yang menimbulkan permasalahan wanprestasi dan Kepastian terhadap status hukum atas perubahan kepemilikan tanah. Permasalahan utama dalam kajian ini adalah bagaimana kedudukan legalitas transaksi jual beli tanah Tanpa akta resmi menurut Kajian hukum perdata serta agraria, serta bagaimana penerapan hukum dalam putusan tersebut kepada tergugat yang tidak menindaklanjuti perjanjian untuk melaksanakan pembuatan AJB di hadapan PPAT. Dalam kajian ini digunakan metode yuridis normatif serta pendekatan kualitatif yang didukung oleh kajian kepustakaan dan analisis untuk putusan pengadilan, regulasi perundang-undangan beserta kajian literatur hukum yang relevan. Berdasarkan hasil kajian diketahui bahwa secara normatif Jual beli tanah yang tidak dituangkan dalam akta resmi dapat menimbulkan hubungan hukum perdata apabila sudah memenuhi syarat keabsahan perjanjian, namun proses peralihan hak tanah tetap wajib dilaksanakan melalui akta yang dibuat oleh PPAT dan daftar Di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum yang kuat. Dalam perkara ini, majelis hakim Mengakui sahnya perjanjian jual beli menurut hukum Tergugat telah ingkar janji Konsekuensi atas tidak dilaksanakannya prestasi dalam perjanjian. untuk menghadiri proses pembuatan akta jual beli. Namun demikian, hakim menolak sebagian Permohonan ganti kerugian karena tidak didukung pembuktian yang kuat. Keputusan ini memperlihatkan Jaminan hukum bagi pembeli yang berniat baik tetap diberikan melalui jalur pengadilan, tetapi prosedur formal perubahan hak atas tanah tetap harus dipenuhi supaya sengketa serupa tidak terulang.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Jual Beli Tanah, Kepastian Hukum, PPAT, Wanprestasi.

1. PENDAHULUAN

Tanah adalah objek hak yang bernilai tinggi secara ekonomi, sosial, maupun yuridis dalam kehidupan bermasyarakat. Dalam praktiknya, Tanah tidak semata-mata dianggap sebagai objek tidak bergerak yang dapat dimanfaatkan untuk tempat tinggal atau kegiatan

usaha, tetapi juga sering berperan sebagai objek jual beli yang menyebabkan akibat hukum di antara pihak-pihak terkait. Maka dari itu, setiap Pemindahan hak kepemilikan tanah seharusnya dilakukan sesuai dengan Aturan hukum dalam perundang-undangan untuk menciptakan kepastian hukum untuk pihak yang berkepentingan. Namun, dalam kenyataannya, Hingga saat ini, masih terdapat warga yang melaksanakan pengalihan kepemilikan hak atas tanah tanpa disertai akta resmi, yaitu hanya berdasarkan kesepakatan lisan, kwitansi, atau surat pernyataan tanpa segera menuangkannya ke dalam Dokumen hukum jual beli yang disahkan dibuat secara sah di depan PPAT. Kondisi ini sering kali muncul persoalan hukum pada waktu yang akan datang, khususnya apabila salah satu pihak tidak menunaikan tanggung jawabnya atau tidak diketahui lagi keberadaannya (Pengadilan Negeri Purwakarta, 2024).

Salah satu persoalan yang kerap muncul saat bertransaksi jual beli tanah secara nonformal adalah ketika pembeli telah melunasi pembayaran, namun penjual tidak bersedia atau tidak dapat menghadiri proses penandatanganan AJB resmi. Akibatnya, Pengalihan nama kepemilikan pada sertifikat melalui Kantor Pertanahan menjadi terhambat karena dari segi administrasi dibutuhkan dokumen yang memenuhi syarat formil. Di sisi lain, Pembeli menganggap telah memperoleh hak atas tanah tersebut karena pembayaran telah dilaksanakan dan penguasaan tanah sudah beralih. Perbedaan antara pengakuan Dari aspek perdata dan persyaratan administratif, kondisi inilah yang sering menimbulkan sengketa, termasuk gugatan wanprestasi maupun permohonan penetapan hak atas tanah. Dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Pwk menjadi menarik untuk dikaji, karena perkara tersebut memperlihatkan adanya transaksi pengalihan hak tanah tanpa akta resmi kemudian memicu permasalahan karena ketidakhadiran penjual untuk melanjutkan proses hukum berikutnya.

Perkara tersebut memperlihatkan hubungan hukum saat proses transaksi jual beli tanah tidak terselesaikan melalui kwitansi pembayaran dan penyerahan sertifikat. Meskipun secara substantif Para pihak telah menyetujui objek yang diperjanjikan berikut nilai harganya, tahapan peralihan hak atas tanah tetap dilakukan memerlukan bentuk formal tertentu agar dapat diakui secara administratif oleh negara. Ketika penjual tidak lagi dapat dihubungi atau keberadaannya tidak diketahui, pembeli dalam posisi sulit sebab tidak terdapat dasar administratif yang cukup untuk pelaksanaan balik nama. Situasi keadaan ini menandakan bahwa pelaksanaan jual beli tanah yang tidak dilakukan berdasarkan prosedur yang berlaku menyimpan risiko yang besar, baik bagi pembeli maupun bagi kepastian hukum pertanahan secara umum. Oleh sebab itu, penanganan sengketa seperti ini tidak hanya memerlukan pemahaman terhadap hukum

perjanjian, tetapi juga hukum agraria dan mekanisme administrasi pertanahan (Pratiwi et al., 2025).

Secara teoritis, Wanprestasi muncul pada saat salah satu pihak gagal memenuhi kewajiban yang telah disepakati melaksanakan prestasi sesuai kesepakatan. Salah satu bentuk wanprestasi adalah tidak melaksanakan prestasi yang telah disepakati atau melaksanakannya secara tidak semestinya, menjalankan prestasi tetapi terlambat, ataupun melakukan hal yang bertentangan pada isi perjanjian. kasus jual beli tanah, wanprestasi sering muncul ketika penjual telah menerima pembayaran tetapi tidak melaksanakan kewajiban lanjutan untuk hadir di hadapan PPAT, menyerahkan dokumen, atau membantu proses balik nama. Karena itu, sengketa semacam ini memiliki karakteristik yang khas, sebab inti persoalannya bukan pada sah atau tidaknya pemindahan fisik tanah, melainkan pada pelaksanaan kewajiban hukum yang belum tuntas. Dalam putusan yang dikaji, hakim menilai bahwa Tergugat dinyatakan wanprestasi akibat tidak hadir untuk menghadap PPAT sebagaimana dijanjikan kepada Penggugat (Wiradewi et al., 2026).

Masalah lain yang muncul adalah Jaminan hukum bagi pihak pembeli yang melaksanakan proses peralihan hak atas tanah dengan itikad baik, pembeli telah membayar dan menerima objek transaksi sering kali berharap bahwa kepemilikannya akan segera diakui secara penuh. Akan tetapi, ketika formalitas hukum belum dipenuhi, pembeli rentan menghadapi hambatan administratif dan potensi sengketa dengan pihak ketiga. Oleh karena itu, pengadilan sering menjadi forum terakhir bagi pihak yang mengalami kerugian guna memperoleh pengakuan terhadap haknya. Putusan ini menunjukkan bagaimana hakim berupaya menyeimbangkan antara asas kepastian hukum, asas itikad baik, dan kebutuhan akan perlindungan hukum bagi pihak yang bertransaksi secara nyata tetapi belum memiliki kelengkapan formil (Pengadilan Negeri Purwakarta, 2024).

Penelitian ini juga penting karena memperlihatkan bahwa penyelesaian sengketa tanah tidak selalu berkaitan dengan sengketa kepemilikan yang bersifat murni, melainkan bisa berawal dari kegagalan melaksanakan perjanjian. Dengan kata lain, akar sengketa bukan semata-mata karena perebutan hak atas tanah, tetapi karena Salah satu pihak tidak menunaikan kewajiban sesuai perjanjian yang menjadi tanggung jawabnya dalam kontrak. Dalam perkara ini, Penggugat mendalilkan bahwa sejak tahun 2006 telah terjadi jual beli tanah, namun Tergugat tidak pernah menepati janjinya untuk menghadirkan diri di hadapan PPAT. Akibatnya, Penggugat menghadapi kesulitan dalam pengurusan perubahan nama sertifikat dan merasa dirugikan secara hukum. Hal ini menunjukkan bahwa sengketa perdata di bidang pertanahan sering kali bersumber dari kelemahan dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian awal.

Terlihat bahwa tema wanprestasi dalam transaksi pengalihan hak atas tanah telah menjadi perhatian pada beberapa kajian terdahulu. Akan tetapi, putusan Pengadilan Negeri Purwakarta ini tetap penting untuk dianalisis karena memperlihatkan karakter yang lebih spesifik, yaitu penjual yang keberadaannya tidak diketahui lagi dan pembeli yang telah menguasai tanah tetapi terkendala dalam administrasi balik nama. Di sinilah letak nilai kebaruan studi kasus ini, karena tidak hanya membahas wanprestasi dalam konteks umum, tetapi juga memperlihatkan bagaimana pengadilan merespons sengketa Perpindahan hak atas tanah yang tidak melalui mekanisme resmi yang sudah berlangsung sangat lama dan melibatkan persoalan pembuktian kepemilikan, kehadiran pihak, serta batas kewenangan turut tergugat dalam proses balik nama (Nugroho & Amsori, 2026).

Berdasarkan uraian tersebut penelitian atau pembahasan atas putusan ini menjadi penting untuk menegaskan prinsip bahwa transaksi tanah harus dilakukan secara cermat, memenuhi syarat hukum, dan tidak hanya bergantung pada kepercayaan antarpihak. Ketika prosedur formal diabaikan, maka sengketa dapat timbul dan penyelesaiannya bergantung pada penafsiran hakim terhadap bukti, perjanjian, serta asas Bentuk perlindungan bagi para pihak yang bertindak dengan niat baik. Dengan begitu, kajian terhadap putusan ini diharapkan mampu memperluas pemahaman mengenai posisi ketentuan hukum terkait jual beli tanah yang dilakukan secara tidak resmi dalam hukum perdata Indonesia, serta menjadi pembelajaran bagi masyarakat untuk lebih cermat dalam bertransaksi tanah.

2. METODE PENELITIAN

Kajian ini dilaksanakan dengan metode yuridis normatif dan menggunakan pendekatan kualitatif. Pemilihan metode yuridis normatif didasarkan pada fokus penelitian terhadap norma hukum, asas hukum, dan regulasi yang mengatur jual beli tanah, wanprestasi, serta dampak hukum akibat tidak terpenuhinya kewajiban para pihak dalam transaksi tanpa akta resmi. Dalam Penelitian ini memaknai hukum sebagai norma yang dituangkan dalam ketentuan hukum tertulis, putusan pengadilan, doktrin para ahli, dan prinsip hukum yang berhubungan untuk menilai isu yang berada dalam Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Pwk.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Ketentuan Hukum Perdata di Indonesia

Secara normatif, peralihan kepemilikan tanah dengan jual beli pada dasarnya adalah tindakan hukum memiliki keabsahan apabila memenuhi Syarat formal dan material perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yang mencakup Mufakat antara para pihak, kewenangan untuk membuat perikatan, objek yang spesifik, dan sebab yang halal. Dalam kerangka jual beli bidang tanah, selain perlu telah sesuai dengan syarat yang ditentukan dalam suatu perjanjian, perubahan status kepemilikan tanah juga harus memperhatikan ketentuan hukum di bidang agraria yang berlaku saat ini, khususnya mengenai pembuatan AJB oleh PPAT sebagai landasan administratif untuk proses registrasi pengalihan hak pada Kantor Pertanahan. Maka demikian, secara *das sollen*, Praktik jual beli tanah secara nonformal dapat menghasilkan hubungan hukum keperdataan antara kedua belah pihak, tetapi untuk mendapatkan jaminan hukum yang pasti yang sempurna, transaksi tersebut idealnya ditingkatkan ke bentuk akta otentik dan didaftarkan sesuai prosedur pertanahan yang berlaku (Wiradewi et al., 2026).

Secara teoritis, asas kebebasan berkontrak dan Berdasarkan Doktrin bahwa setiap perjanjian yang sah harus dilaksanakan, perjanjian yang sah berlaku mengikat dan menjadi hukum bagi pihak yang bersepakat di dalamnya. Artinya, ketika yaitu penjual dan pembeli, sudah menyetujui objek tanah serta harga yang diperjanjikan, maka keduanya memiliki kewajiban untuk memenuhi isi perjanjian dengan dasar niat baik. Dalam berjual beli tanah, Kewajiban penjual adalah memberikan hak atas tanah sesuai kesepakatan, lalu pembeli wajib memenuhi pembayaran harga yang sudah sepakat. Namun, untuk kepentingan perlindungan hukum, terutama terhadap pihak ketiga dan demi tertib administrasi pertanahan, perjanjian tersebut tidak cukup hanya dibuktikan dengan tanda bukti pembayaran berupa kwitansi atau surat di bawah tangan. Hukum menghendaki agar pengalihan perubahan hak atas tanah harus dilaksanakan dengan prosedur formal guna memastikan kejelasan status Kepemilikan dan langkah untuk mencegah sengketa di kemudian waktu.

Dalam kenyataan hukum yang mengatur masalah tanah di Indonesia, pengalihan kepemilikan bidang tanah yang diperjualbelikan bukan sekadar peristiwa penyerahan uang dari pembeli kepada penjual dan penyerahan fisik sertifikat atau tanah, melainkan suatu perbuatan hukum yang harus dipahami secara utuh dalam kerangka hukum perdata dan hukum agraria. Secara normatif, berjual beli tanah idealnya dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang memenuhi syarat sah perjanjian, kemudian dilanjutkan dengan penerbitan akta jual beli melalui PPAT yang diikuti dengan proses Pencatatan administratif proses balik

nama hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Keberadaan prosedur tersebut bukan hanya prosedur administratif, Melainkan juga merupakan bentuk perlindungan hukum yang menjamin kepastian hak atas tanah, mencegah sengketa, dan melindungi pembeli beritikad baik. Dalam literatur terkini, ditegaskan bahwa jual beli tanah secara nonformal tetap memiliki kekuatan mengikat secara perdata selama Terpenuhinya syarat kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan causa yang diperbolehkan, tetapi perjanjian tersebut belum otomatis memindahkan hak atas tanah secara administratif sebelum dilaksanakan dengan pembuatan akta oleh PPAT dan registrasi di Kantor Pertanahan (Rahmat Ramadhani, 2024).

Dalam kerangka Normatif, transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT sebenarnya bukanlah bentuk ideal yang diharapkan oleh hukum. Meskipun dalam hukum perdata, dapat dianggap sah sepanjang memenuhi unsur perjanjian, namun transaksi semacam ini menyimpan kelemahan dari sisi pembuktian dan pendaftaran hak. Kwitansi, surat pernyataan, atau kesepakatan informal memang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum, tetapi masih belum kuat untuk membuktikan Bahwa perubahan hak kepemilikan telah terjadi secara sempurna dalam sistem pertanahan. Maka dari itu, hukum pertanahan menghendaki agar setiap Tahapan peralihan hak atas tanah harus dijalankan melalui cara resmi agar status kepemilikan menjadi jelas, terdokumentasi, dan dapat dilacak secara administratif. Dengan kata lain, yang dikehendaki hukum bukan hanya adanya transaksi, tetapi juga adanya kepastian dan keterbukaan terhadap transaksi itu sendiri.

Artinya, walaupun penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan transaksi secara sederhana, hukum tetap menempatkan kewajiban untuk mengikuti prosedur pembuatan akta dan pendaftaran tanah. Inilah bentuk keseimbangan antara otonomi para pihak dengan kebutuhan negara akan kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Maka, secara normatif, jual beli tanah tidak cukup berhenti pada kesepakatan privat antara penjual dan pembeli, tapi dilanjutkan ke tahap publikasi hukum melalui akta otentik dan pendaftaran.

Pasal 1320 KUHPperdata menjelaskan pelaksanaan perjanjian harus mengutamakan asas itikad baik. Saat transaksi berjual beli tanah, itikad baik berarti penjual tidak boleh mengingkari kesepakatan yang telah dibuat, tidak boleh menahan diri dari kewajiban untuk menandatangani akta, serta tidak boleh menghilang atau menghambat proses peralihan hak yang telah dijanjikan. Di sisi lain, pembeli juga harus beritikad baik dengan memenuhi kewajiban pembayaran dan mengikuti prosedur hukum yang berlaku. Jika kedua pihak menjalankan kewajibannya dengan itikad baik, maka kepastian hukum dapat terwujud. Karena itu, secara ideal hukum menghendaki agar sengketa jual beli tanah dapat dicegah sejak awal melalui pemenuhan kewajiban kontraktual dan administratif secara benar.

Dalam praktiknya, banyak sengketa tanah muncul karena para pihak mengabaikan formalitas yang sebenarnya diwajibkan oleh hukum. Mereka merasa bahwa kwitansi, saksi, atau penyerahan fisik tanah sudah cukup membuktikan terjadinya jual beli. Padahal, menurut sistem hukum positif yang berlaku, bukti-bukti tersebut belum tentu memberikan jaminan hukum yang kokoh apabila muncul masalah pada waktu yang akan datang. Maka dari itu, secara normatif, jual beli tanah seharusnya dilaksanakan dengan kewaspadaan tinggi, termasuk memastikan status tanah, keabsahan hak penjual, tidak adanya sengketa atau beban lain atas tanah tersebut, serta melakukan pencatatan peralihan hak secara resmi. Hukum menghendaki agar setiap transaksi tanah tidak hanya sah secara materiil, melainkan juga tertib secara administrasi.

Bila dilihat dari tujuan hukum, prosedur formal tersebut dibuat untuk menciptakan keteraturan sosial dan mencegah kerugian. Pembeli yang telah membayar seharusnya tidak menghadapi kesulitan dalam membuktikan haknya hanya karena tidak ada akta resmi. Sebaliknya, penjual juga dilindungi agar tidak terjadi penyalahgunaan terhadap tanah yang sebenarnya belum dialihkan secara sah. Oleh sebab itu, hukum menempatkan prosedur jual beli tanah secara resmi sebagai mekanisme yang saling melindungi kedua belah pihak. Dalam kasus yang dikaji, tujuan perlindungan hukum ini belum tercapai secara sempurna sejak awal karena transaksi dilakukan di bawah tangan dan kemudian terkendala pada tahap formalitas. Maka, secara akademik, identifikasi masalah pertama ini menekankan bahwa transaksi tanah seharusnya dilakukan melalui jalur ketentuan hukum yang relevan untuk menjamin hukum, perlindungan hukum, dan ketertiban administrasi (Ummam et al., 2023).

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa semestinya terjadi dalam jual beli tanah adalah adanya keterpaduan antara kesepakatan perdata, akta PPAT, dan pendaftaran hak. Jual beli bawah tangan bukanlah bentuk ideal karena hanya menghasilkan hubungan obligatoir yang belum mengalihkan hak secara sempurna. Maka dari itu, jual beli tanah harus diarahkan pada bentuk formal yang diakui hukum agar pembeli memperoleh perlindungan penuh dan sengketa dapat dihindari. Dengan demikian, pembahasan identifikasi masalah pertama menunjukkan bahwa secara hukum yang ideal, transaksi tanah wajib dilakukan dengan memperhatikan keabsahan perjanjian, keabsahan subjek dan objek, serta prosedur pendaftaran peralihan hak yang sah.

Penerapan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Pwk terhadap sengketa jual beli tanah di bawah tangan

Pembahasan mengenai penerapan hukum dalam perkara ini dapat dilihat melalui Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Pwk. Kasus ini berawal dari peralihan hak atas tanah melalui kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2006. Objek jual beli berupa sebidang tanah seluas 3.575 meter persegi yang berlokasi di Desa Cibungur, Kecamatan Bungursari, Kabupaten Purwakarta, dengan status hak milik atas nama Tergugat. Transaksi tersebut tidak Dituangkan ke dalam akta autentik melalui PPAT, melainkan hanya berdasarkan kwitansi pembayaran dan penyerahan sertifikat tanah kepada Penggugat. Secara faktual, transaksi ini menunjukkan bahwa kesepakatan telah tercapai antara para pihak terkait objek dan nilai harga, namun secara administratif belum ditindaklanjuti sesuai prosedur yang berlaku dalam hukum pertanahan.

Setelah transaksi dilakukan, Tergugat sempat berjanji bahwa dalam waktu dua bulan setelah penandatanganan kwitansi, Para pihak sepakat untuk hadir di depan notaris atau PPAT guna pembuatan akta jual beli atas tanah dimaksud. Janji ini sangat penting karena akta tersebut menjadi landasan guna melakukan pencatatan perubahan nama pemegang hak pada sertifikat di Kantor Pertanahan. Akan tetapi, janji itu tidak pernah diwujudkan. Tergugat justru meninggalkan kediamannya dan keberadaannya kemudian tidak tahu lagi oleh Penggugat. Keadaan ini menyebabkan proses hukum yang seharusnya dilalui untuk menyempurnakan peralihan hak atas tanah menjadi terhenti. Akibatnya, meskipun secara nyata Penggugat telah melakukan pembayaran dan menguasai objek tanah, secara administratif nama dalam sertifikat masih tetap atas nama Tergugat (Setiadi et al., 2021).

Kondisi tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena ia tidak dapat mengurus perubahan nama sertifikat secara langsung ke kantor pertanahan. Dalam upaya mencari penyelesaian, Penggugat telah berusaha menelusuri keberadaan Tergugat melalui lingkungan tempat tinggal terakhirnya, bahkan meminta surat keterangan dari desa yang menerangkan bahwa Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya selama bertahun-tahun. Namun, seluruh upaya tersebut tidak berhasil. Karena tidak ada penyelesaian secara sukarela dari pihak Tergugat, Penggugat kemudian mengajukan tuntutan hukum melalui Pengadilan Negeri Purwakarta untuk meminta supaya jual beli itu diakui sah, Tergugat dianggap telah melakukan wanprestasi, sedangkan Penggugat ditetapkan Sebagai pihak yang memiliki legalitas kepemilikan atas tanah sengketa.

Selama proses pemeriksaan di pengadilan, Tergugat tidak menghadiri persidangan walaupun telah dihubungi secara sah dan patut. Hal ini membuat Tahap pemeriksaan perkara tetap berjalan secara *verstek* atau *contradictoire* sesuai ketentuan hukum acara perdata. Sementara itu, Kantor Pertanahan sebagai turut Tergugat pada dasarnya menjelaskan bahwa balik nama sertifikat tidak bisa dilakukan hanya dengan kwitansi atau pengakuan sepihak, melainkan harus mengikuti prosedur hukum yang berlaku dan memerlukan dasar administratif yang sah. Dari sisi pembuktian, Penggugat mengajukan kwitansi jual beli, sertifikat hak milik, surat keterangan desa, serta menghadirkan saksi-saksi yang menerangkan adanya Perjanjian jual beli yang dimaksud dalam hal tersebut. Bukti-bukti ini lalu dinilai hakim cukup kuat untuk memberitahu bahwa transaksi jual beli itu memang benar-benar telah berlangsung (Nurhidayah et al., 2023).

Pertimbangan berikutnya yang sangat penting adalah mengenai wanprestasi. Majelis hakim menyimpulkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi akibat kelalaian dalam memenuhi kewajiban perjanjian, yaitu hadir ke hadapan PPAT untuk menandatangani AJB. Kewajiban ini adalah bagian dari kesepakatan lanjutan setelah Jual beli yang dilakukan secara tidak resmi dilaksanakan. Ketidakhadiran Tergugat, ditambah dengan keadaan bahwa keberadaannya tidak diketahui lagi, menunjukkan bahwa ia tidak memenuhi prestasi yang seharusnya dijalankan. Oleh sebab itu, hakim menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji dan Penggugat berhak memperoleh perlindungan hukum melalui putusan pengadilan (Efendi, 2026).

Dari sisi keabsahan, hakim memandang bahwa jual beli Yang disusun oleh para pihak tetap mempunyai kekuatan hukum yang berlaku secara perdata karena ada kesepakatan Sehubungan dengan objek tanah serta harga yang disepakati, serta didukung oleh bukti surat dan saksi. Namun, keabsahan ini hanya mengikat para pihak pada tataran hubungan perjanjian, belum pada aspek administratif peralihan hak. Karena itu, hakim mengakui sahnya jual beli, tetapi tetap membedakan antara sahnya hubungan perdata dan sahnya proses balik nama secara pertanahan. Inilah yang menjadi inti dari penerapan hukum dalam perkara tersebut, yakni pengadilan menilai substansi transaksi terlebih dahulu sebelum menilai aspek formal administratifnya (Hanggarani & Al Qindy, 2024).

Adapun Konsekuensi yuridis yang timbul dari putusan tersebut adalah penggugat mendapatkan pengakuan sebagai pihak yang sah atas objek tanah secara perdata, sedangkan Tergugat dinyatakan telah wanprestasi. Meski demikian, hakim tidak mengabulkan seluruh petitum Penggugat. Tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil ditolak karena tidak didukung pembuktian yang memadai dan tidak dirinci secara cukup jelas. Selain itu, hakim juga tidak

serta-merta memerintahkan Turut Tergugat untuk langsung melakukan perubahan nama sertifikat, karena proses tersebut tetap harus mengikuti syarat dan prosedur yang berlaku dalam hukum pertanahan.

Jika dianalisis lebih jauh, putusan ini menunjukkan bahwa pengadilan berupaya menyeimbangkan antara perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dan kepatuhan terhadap prosedur hukum pertanahan. Secara faktual, Penggugat memang telah membayar tanah dan memperoleh sertifikat, sehingga secara moral dan perdata ia patut dilindungi. Namun secara administratif, pengalihan hak belum sempurna karena tidak ada AJB. Maka dari itu, hakim tidak hanya menilai benar atau salahnya para pihak, tetapi juga menegaskan bahwa proses pengalihan hak atas tanah tetap harus mengikuti cara formal yang sah. Dengan demikian, perkara ini jadi contoh sengketa Transaksi pengalihan hak atas tanah tanpa akta resmi dapat diakui keberadaannya oleh pengadilan, tetapi penyelesaian akhir tetap bergantung pada pembuktian, kejelasan kewajiban yang dilanggar, dan ketentuan formil dalam hukum pertanahan (Efendi, 2026).

Dari kronologi tersebut terlihat bahwa dalam praktiknya, sengketa ini muncul bukan karena tidak adanya transaksi, melainkan karena transaksi yang sudah terjadi tidak diselesaikan secara formal sesuai ketentuan hukum. Keadaan ini memperlihatkan adanya ketidaksesuaian antara hubungan hukum dalam teori dan praktik masyarakat dengan mekanisme hukum yang idealnya ditempuh. Perkara ini juga memperlihatkan bahwa Apabila salah satu pihak mengabaikan komitmen yang telah disetujui untuk menindaklanjuti jual beli ke akta resmi, maka pengadilan menjadi jalan terakhir untuk memperoleh kepastian hukum. Dengan demikian, identifikasi masalah kedua dalam perkara ini menyoroti bagaimana hukum benar-benar bekerja dalam kenyataan, yaitu ketika sebuah Transaksi pengalihan hak atas tanah secara tidak formal memunculkan sengketa, pembuktian, dan putusan yang harus menghadirkan kepastian bagi pihak yang mengalami kerugian (Banjarnahor et al., 2024).

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kedudukan hukum jual beli tanah di bawah tangan pada dasarnya tetap sah dan mengikat para pihak apabila memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Namun, transaksi tersebut hanya menimbulkan hubungan hukum keperdataan dan belum mengalihkan hak atas tanah secara sempurna. Agar memperoleh kepastian hukum dan pengakuan administratif, peralihan hak harus dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang

dibuat oleh PPAT serta didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai ketentuan hukum agraria yang berlaku.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Pwk, hakim menerapkan hukum dengan mengakui sahnya jual beli tanah di bawah tangan karena terbukti adanya kesepakatan, pembayaran, dan bukti pendukung yang cukup. Hakim juga menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Meskipun demikian, pengalihan hak atas tanah secara administratif tetap harus dilakukan sesuai prosedur hukum pertanahan yang berlaku.

Saran

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan, masyarakat yang melakukan pemindahan hak atas tanah dengan mekanisme jual beli sebaiknya tidak mengandalkan kesepakatan di bawah tangan atau bukti pembayaran sederhana, tetapi segera menempuh prosedur formal sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Pembuatan AJB yang dibuat secara resmi oleh PPAT dan pengurusan pendaftaran perpindahan kepemilikan di Kantor Pertanahan penting dilakukan agar tercipta kepastian hukum dalam proses perubahan hak atas tanah kuat dan tidak menyebabkan terjadinya sengketa di masa mendatang.

Selain itu, pihak yang melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah perlu berhati-hati sebelum proses jual beli berlangsung, penjual wajib menjamin bahwa objek tanah yang dijual benar-benar dalam keadaan jelas statusnya, sedangkan pembeli perlu memeriksa dengan cermat keabsahan kepemilikan tanah, identitas penjual, serta kelengkapan dokumen pendukung lainnya. Dengan demikian, risiko wanprestasi, sengketa, dan hambatan administratif dapat diminimalkan sejak awal.

DAFTAR PUSTAKA

- Arba, H. M. (2021). *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Arba, M. (2021). *Hukum agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Herwansyah, H. (2026). *Politik hukum pertanahan: Paradigma, kebijakan, dan dinamika kontemporer*. CV Eureka Media Aksara.
- Napitupulu, D. R. (2024). *Hukum pertanahan*.
- Nugroho, M. A., Amsori, S. H., & MH, S. (2026). *Hukum agraria Indonesia*. Penerbit KBM Indonesia.
- Rahmat Ramadhani, S. H. (2024). *Buku ajar hukum pertanahan*. UMSU Press.
- Richard, H., & Agus Sudrajat, M. H. (2024). *Buku ajar hukum agraria Indonesia: Sejarah dan perkembangan*. CV Cendekia Press.

- Supriadi, S. H. (2023). *Hukum agraria*. Sinar Grafika.
- Banjarnahor, N. A., Kamello, T., & Sembiring, R. (2024). WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK SEBAGAI JAMINAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH: Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 522/Pdt. G/2021/PN-Mdn. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(6).
- Efendi, Y. (2026). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Pertanahan. *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora*, 3(1), 63–73.
- Hanggarani, Z., & Al Qindy, F. H. (2024). Analisis Yuridis Wanprestasi Jual Beli Tanah Dibawah Tangan: Studi Putusan Nomor 222/Pdt. G/2021/PN. *Mtr. Private Law*, 4(1), 94–102.
- 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.
- Malau, M., Rahmatiar, Y., & Abas, M. (2023). Perbuatan melawan hukum atas penyerobotan tanah milik orang lain dihubungkan dengan pasal 1365 KUH Perdata. *Binamulia Hukum*, 12(2), 299-307.
- Murniwati, R. (2023). Kepastian Hukum Para Pihak dalam Jual Beli Tanah Ulayat Dibawah Tangan. *UNES Law Review*, 6(1), 2144–2151.
- Nurhidayah, D., Rahmatiar, Y., & Abas, M. (2023). Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt. G/2018/PN. Smg). *UNES Law Review*, 6(1), 746–754.
- Nurhidayah, D., Rahmatiar, Y., & Abas, M. (2023). Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt. G/2018/PN. Smg). *UNES Law Review*, 6(1), 746-754.
- 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.
- Putri, N. B. P. (2024). Wanprestasi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Berakibat pada Proses Balik Nama (Studi Putusan Nomor 347/Pdt. G/2022/PN SBY). *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(10), 593–607.
- Rajagukguk, J. P., Zuliah, A., & Dewi, A. T. (2021). Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan. *Warta Dharmawangsa*, 15(2), 200–208.
- Setiadi, A., Krismasi, L. D., Oktavia, R., & Ningsih, Y. N. (2021). Tanggung Gugat Wanprestasi atas Jual Beli Tanah dan Bangunan di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 1593 K/Pdt/2016). *Perspektif Hukum*, 99–109.
- Ummam, K., Guntara, D., & Abas, M. (2023). Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Dibawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata. *The Juris*, 7(1), 133–144.

- Wiradewi, N. K. I., Puspawati, A. A. A. I., Antari, P. E. D., & Rahayu, A. A. A. N. S. (2026). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 4(1), 675–687.
- Zusroni, M. A., Amal, M. I., Almursyifi, M. A., Abdillah, M. Z., Al-Azizi, M. R., & Fikri, S. (2024). Akibat Hukum Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor 5/Pdt. G/2024/PN. Jbg tentang Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan. *Journal of Islamic Business Law*, 8(2), 33–41.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta. (2023). Putusan Nomor 37/Pdt.G/2023/PN Pwk.