

## **ARTIKEL**

# **AKIBAT HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN OLEH PEWARIS ANALISIS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

---

**DODO MULYANA**

**238100054**



**PROGRAM MAGISTER KEONOTARIATAN**

**PAKULTAS PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**2025**

### **ABSTRAK**

Praktik jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan pewaris masih sering terjadi di Indonesia. Permasalahan muncul ketika pewaris meninggal dunia sebelum proses pembuatan akta otentik diselesaikan dan ahli waris menolak melanjutkan kewajiban tersebut, menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya gap antara keabsahan materil perjanjian jual beli berdasarkan hukum perdata dengan keabsahan formil berdasarkan hukum agraria. Pasal 1320 KUHPerdata mengatur syarat sahnya perjanjian yang menciptakan kekuatan mengikat secara keperdataan, sementara Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan akta PPAT untuk pendaftaran tanah. Ketika ahli waris menolak melanjutkan proses formalisasi, pembeli menghadapi dilema hukum meskipun transaksi telah sah secara materil. Penelitian ini bertujuan menganalisis kekuatan mengikat akta jual beli di bawah tangan yang tidak

diakui ahli waris dan mengidentifikasi mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh pembeli.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, menggunakan data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, literatur, dan putusan pengadilan, dilengkapi dengan wawancara terhadap Notaris/PPAT. Data dianalisis secara deskriptif analitis untuk memberikan gambaran menyeluruh dan mendalam terhadap permasalahan yang dikaji.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli di bawah tangan yang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara adalah sah dan mengikat secara keperdataan berdasarkan prinsip *pacta sunt servanda*. Ahli waris menggantikan kedudukan pewaris dalam segala hak dan kewajiban berdasarkan teori *l'héritier continue la personne du défunt* (Pasal 833 KUHPerdara), sehingga penolakan tanpa alasan hukum sah merupakan wanprestasi. Namun, untuk keperluan pendaftaran tanah, tetap diperlukan akta PPAT sesuai Pasal 37 PP 24/1997. Penyelesaian dapat ditempuh melalui gugatan perdata ke Pengadilan Negeri untuk memperoleh penetapan keabsahan jual beli. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dapat menggantikan fungsi Akta Jual Beli PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Disarankan agar setiap transaksi jual beli tanah segera ditindaklanjuti dengan pembuatan akta otentik di hadapan PPAT untuk menjamin kepastian hukum. Pembeli yang mengalami penolakan ahli waris sebaiknya menempuh upaya hukum melalui gugatan perdata, serta diperlukan pedoman teknis yang lebih jelas bagi hakim, Notaris, dan PPAT dalam menangani kasus serupa.

**Kata Kunci :** jual beli tanah, akta di bawah tangan, pewaris, ahli waris, pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

## ABSTRACT

The practice of underhand land sale and purchase transactions conducted by testators remains prevalent in Indonesia. Legal problems arise when the testator dies before completing the authentic deed process and heirs refuse to continue the obligation, creating legal uncertainty for buyers who have fulfilled their obligations. This research is motivated by the gap between material validity of sale and purchase agreements under civil law and formal validity under agrarian law. Article 1320 of the Civil Code regulates the conditions for valid agreements that create binding force in civil law, while Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997 requires PPAT deeds for land registration. When heirs refuse to continue the formalization process, buyers face a legal dilemma despite the transaction being materially valid. This study aims to analyze the binding force of underhand sale and purchase deeds not recognized by heirs and identify dispute resolution mechanisms available to buyers.

The research method employed is normative juridical with a statutory approach, utilizing secondary data including legislation, literature, and court decisions, supplemented by interviews with Notaries/Land Deed Officials (PPAT). Data was

analyzed descriptively and analytically to provide a comprehensive and in-depth overview of the issues examined.

Research findings indicate that underhand sale and purchase deeds meeting the requirements of Article 1320 of the Civil Code are valid and binding in civil law based on the principle of *pacta sunt servanda*. Heirs replace the testator's position in all rights and obligations based on the theory of *l'héritier continue la personne du défunt* (Article 833 Civil Code), thus refusal without valid legal grounds constitutes breach of contract. However, for land registration purposes, a PPAT deed is still required according to Article 37 of Government Regulation 24/1997. Resolution can be pursued through civil lawsuits to the District Court to obtain validation of the sale and purchase. Court decisions with permanent legal force can substitute the function of PPAT Sale and Purchase Deeds as the basis for registering rights transfer at the Land Office. It is recommended that every land sale and purchase transaction be immediately followed up with the creation of an authentic deed before PPAT to ensure legal certainty. Buyers experiencing heir refusal should pursue legal remedies through civil lawsuits, and clearer technical guidelines are needed for judges, Notaries, and PPAT in handling similar cases.

**Keywords:** land sale and purchase, underhand deed, testator, heirs, land registration, Government Regulation Number 24 of 1997.

## RINGKESAN

Praktek jual beli tanah pribadi ku ahli waris masih umum di Indonesia. Masalah timbul nalika ahli waris maot sateuacan akta otentik réngsé sareng ahli waris nampik neraskeun kawajiban, nyiptakeun kateupastian hukum pikeun pembeli anu parantos ngalaksanakeun kawajibanana. Ieu panalungtikan didasarkeun ku gap antara validitas bahan perjanjian jual beli dina hukum perdata jeung validitas formalna dina hukum agraria. Pasal 1320 KUHP ngatur syarat-syarat perjanjian sah anu nyiptakeun kakuatan sipil anu mengikat, sedengkeun Pasal 37 Peraturan Pamaréntah Nomer 24 Taun 1997 ngabutuhkeun akta PPAT pikeun pendaftaran tanah. Nalika ahli waris nampik neraskeun prosés formalisasi, para pembeli nyanghareupan dilema hukum sanaos transaksina sah sacara material. Panalungtikan ieu boga tujuan pikeun nganalisis kakuatan beungkeutan akta jual beli underhand anu teu dipikawanoh ku ahli waris sarta nangtukeun mékanisme panyelesaian sengketa anu bisa dipaké pembeli.

Métode panalungtikan anu digunakeun nya éta yuridis normatif kalawan pendekatan statutoris, ngagunakeun data sékundér dina wangun peraturan perundang-undangan, literatur, jeung putusan pengadilan, ditambahan ku wawancara jeung Notaris/PPAT. Data dianalisis sacara deskriptif jeung analitik pikeun méré gambaran anu lengkep jeung jero ngeunaan masalah anu ditalungtik.

Hasil panalungtikan nunjukkeun yén akta jual beli swasta anu nyumponan sarat Pasal 1320 KUHP téh sah jeung mengikat sacara hukum dumasar kana prinsip *pacta sunt servanda*. Ahli waris ngagantikeun ahli waris dina sagala hak jeung kawajiban dumasar kana téori *l'héritier nuluykeun la personne du défunt* (Pasal 833 KUHP), ku kituna tampilan tanpa grounds légal valid constitutes breach tina kontrak. Tapi, pikeun

kaperluan pendaptaran tanah, akta PPAT tetep diperlukeun nurutkeun Pasal 37 PP 24/1997. Patempatan bisa neruskeun ngaliwatan gugatan perdata ka Pangadilan Distrik pikeun ménta tekad validitas jual beli. Putusan pangadilan anu mengikat sacara hukum bisa ngagantikeun fungsi Akta Jual Beli PPAT salaku dadasar pikeun ngadaptarkeun alih hak di Kantor Pertanahan. Disarankeun yén unggal transaksi jual beli lahan sagancangna dituluykeun ku nyiapkeun akta otentik sateuacan PPAT pikeun mastikeun kapastian hukum. Pembeli anu ngalaman panolakan ku ahli waris kedah ngudag remedies hukum ngaliwatan gugatan perdata, sarta tungtunan teknis jelas diperlukeun pikeun hakim, notaris, sarta PPATs dina nanganan kasus sarupa.

**Kecap Konci:** jual beli tanah, akta pribadi, ahli waris, ahli waris, pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

## I. PENDAHULUAN

Tanah dalam perspektif hukum Indonesia memiliki kedudukan yang sangat fundamental dan strategis, baik dari aspek yuridis, ekonomis, maupun sosial budaya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi yang dapat dihaki oleh seseorang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Konsepsi tanah dalam Undang-undang Pokok Agraria tidak hanya mencakup permukaan bumi, tetapi juga tubuh bumi di bawahnya dan ruang di atasnya, sepanjang diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut.

Hak atas tanah dapat diperoleh dalam masyarakat melalui peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum berkaitan dengan perolehan hak atas tanah melalui pewarisan. Sedangkan perbuatan hukum lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, hibah wasiat atau legaat.<sup>1</sup> Jual beli tanah dalam sistem hukum Indonesia merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang diatur secara khusus dan berbeda dengan jual beli pada umumnya. Pengaturan jual beli tanah tidak dapat dilepaskan dari sistem hukum agraria nasional yang dibangun berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya.<sup>2</sup> Kekhususan pengaturan jual beli tanah ini disebabkan oleh kedudukan tanah yang strategis dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, serta untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah.

Proses jual beli tanah juga harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24

---

<sup>1</sup> Siti Fuji Paujiah, 2023, 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 Universitas Langlang Buana*, Vol. 1, No. 1, hlm. 102.

<sup>2</sup> Boedi, Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isinya dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 298.

Tahun 1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Selain itu, para pihak yang melakukan jual beli harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah sesuai dengan jenis hak atas tanah yang dialihkan, dan objek jual beli harus berupa hak atas tanah yang dapat dialihkan menurut hukum berupa Akta Jual Beli.

Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”, akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Kekuatan pembuktian akta otentik meliputi kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materil, yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi.

Ahli waris memiliki hak dan kewajiban yang melekat pada statusnya sebagai pengganti pewaris. Berdasarkan prinsip umum hukum waris, ahli waris menggantikan kedudukan pewaris dalam segala hak dan kewajiban, termasuk perjanjian-perjanjian yang telah dibuat oleh pewaris semasa hidupnya.<sup>3</sup> Namun, terdapat beberapa pengecualian terhadap prinsip ini, terutama untuk perjanjian yang bersifat sangat pribadi (*intuitu personae*) yang tidak dapat dilanjutkan oleh ahli waris.

Aspek administrasi dalam pewarisan hak atas tanah juga mendapat perhatian khusus. Ahli waris harus segera melakukan proses peralihan hak sertifikat tanah warisan untuk menghindari permasalahan di kemudian hari. Keterlambatan dalam melakukan proses peralihan hak dapat menimbulkan kesulitan dalam hal ahli waris ingin melakukan transaksi terhadap tanah warisan tersebut.<sup>4</sup> Oleh karena itu, sosialisasi mengenai pentingnya administrasi pertanahan kepada masyarakat menjadi hal yang sangat penting untuk dilakukan.

Dalam praktik hukum Indonesia, seringkali terjadi situasi di mana seseorang telah melakukan jual beli tanah dengan cara di bawah tangan, namun kemudian meninggal dunia sebelum proses peralihan hak tersebut diselesaikan secara formal melalui akta otentik. Permasalahan hukum muncul ketika ahli waris tidak melanjutkan atau bahkan menolak untuk menindaklanjuti transaksi yang telah dilakukan oleh pewaris mereka.<sup>5</sup> Situasi ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi pembeli yang telah membayar harga tanah namun belum memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut.

Transformasi akta jual beli di bawah tangan menjadi akta otentik merupakan salah satu tahapan krusial dalam proses peralihan hak atas tanah di Indonesia. Proses ini menjadi sangat kompleks ketika ahli waris tidak bersedia atau menolak untuk

---

<sup>3</sup> A Pitlo. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: Intermasa, 1979, hlm. 123.

<sup>4</sup> A.P. Parlindungan. *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 2009, hlm. 189.

<sup>5</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isinya dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 234.

melanjutkan kewajiban yang ditinggalkan oleh pewaris mereka.<sup>6</sup> Permasalahan ini mencerminkan gap yang signifikan antara praktik transaksi tanah di masyarakat dengan sistem hukum formal yang berlaku, di mana masyarakat seringkali melakukan transaksi tanah secara informal terlebih dahulu sebelum memproses dokumen legal yang diperlukan.

Permasalahan ini juga berimplikasi pada efisiensi sistem administrasi pertanahan. Akta jual beli di bawah tangan yang tidak ditindaklanjuti menjadi akta otentik menyebabkan data pertanahan tidak update dan tidak mencerminkan kondisi kepemilikan yang sebenarnya.<sup>7</sup> Hal ini dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari dan mengganggu tertib administrasi pertanahan yang menjadi tujuan sistem pendaftaran tanah.

Permasalahan ini juga terkait dengan prinsip itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Pihak yang enggan melanjutkan proses pembuatan akta otentik dapat dianggap telah melanggar prinsip itikad baik, yang merupakan asas fundamental dalam hukum kontrak.<sup>8</sup> Namun, penegakan prinsip ini dalam praktik seringkali menghadapi kendala, terutama ketika pihak yang tidak kooperatif adalah ahli waris yang secara hukum memiliki hak atas tanah tersebut.

Contoh kasus terkait ahli waris menolak menandatangani Akta jual beli tanah secara dibawah tangan oleh pewaris, yaitu Kasus Jual Beli di Bawah Tangan yang Ditetapkan Sah sebagai Dasar Balik Nama di Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor Putusan: Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 2776 K/Pdt/2017 (atau putusan serupa). Ringkasan kasus Pembeli (Penggugat) membeli sebidang tanah dari Penjual (Pewaris) secara tunai yang dibuktikan dengan kuitansi dan surat perjanjian di bawah tangan. Pembeli telah menguasai fisik tanah tersebut. Setelah Penjual meninggal, Ahli Waris (Tergugat) menolak bekerja sama untuk pembuatan Akta Jual Beli di PPAT. Pembeli menggugat untuk mendapatkan kepastian hukum. Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 2776 K/Pdt/2017 menyebutkan:

Kasus ini juga menegaskan bahwasannya jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan dapat dijadikan dasar untuk proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah jika memang bukti-buktinya terpenuhi, fokus pada kasus ini adalah peran putusan pengadilan untuk menggantikan Akta Jual Beli yang gagal terlaksana.

Kasus lain yaitu Kasus Jual Beli di Bawah Tangan yang Ditetapkan Sah sebagai Dasar Balik Nama di Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor Putusan: Putusan Putusan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Ckr. Ringkasan kasus Pembeli (Penggugat) membeli sebidang tanah dari Penjual secara tunai yang dibuktikan dengan kuitansi dan surat perjanjian di bawah tangan. Pembeli telah menguasai fisik tanah tersebut. Pihak pembeli mengaku lalai dalam hal tersebut karena tidak langsung membuat Akta Jual Beli di PPAT. Pembeli menggugat untuk mendapatkan kepastian hukum. Putusan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Ckr menyebutkan:

---

<sup>6</sup> A.P Parlindungan. *op.cit*, hlm. 145.

<sup>7</sup> Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 167.

<sup>8</sup> Yahya Harahap, M. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986, hlm. 178.

Kasus ini juga menegaskan bahwasannya jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan dapat dijadikan dasar untuk proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah jika memang bukti-buktinya terpenuhi, fokus pada kasus ini adalah peran putusan pengadilan untuk menggantikan Akta Jual Beli yang gagal terlaksana.

### **Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan hukum yang perlu dikaji lebih lanjut sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan mengikat akta jual beli dibawah tangan yang tidak diakui oleh ahli waris?
2. Bagaimana penyelesaian akta jual beli dibawah tangan menjadi akta otentik yang tidak diakui oleh ahli waris?

### **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Menganalisis kekuatan mengikat akta jual beli dibawah tangan yang tidak diakui oleh ahli waris.
2. Mengidentifikasi dan menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh pihak pembeli terkait akta jual beli dibawah tangan menjadi akta otentik yang tidak ditindaklanjuti oleh ahli waris.

### **Kegunaan Penelitian**

Adapun manfaat dari penulisan proposal ini diharapkan bermanfaat bagi pembelajaran hukum khususnya dalam bidang kenotariatan serta dapat memberikan sumbangsih secara teoritis maupun praktis:

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur hukum agraria dan pertanahan, memberikan analisis tentang implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta dapat mengidentifikasi adanya kemungkinan-kemungkinan celah hukum yang akan terjadi dalam perspektif perlindungan terhadap hak-hak pemilik tanah.

2. Secara praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan panduan kepada masyarakat tentang tata cara jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan panduan tentang hak-hak pemilik tanah dalam proses pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku
- c. Menyediakan referensi bagi praktisi hukum dalam menangani kasus terkait

## **II. KERANGKA PEMIKIRAN/HIPOTESIS**

### **Kerangka Pemikiran**

Penelitian ini menggunakan beberapa teori hukum sebagai pisau analisis untuk memahami akibat hukum jual beli tanah di bawah tangan oleh pewaris, yaitu:

1. **Teori Perikatan dan Prinsip Pacta Sunt Servanda**

Teori perikatan menjelaskan hubungan hukum antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban. Perjanjian jual beli di bawah tangan tetap sah dan mengikat secara hukum perdata jika memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata (kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa halal). Prinsip Pacta Sunt Servanda menegaskan bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam konteks pewarisan, ahli waris menggantikan kedudukan pewaris dan wajib melanjutkan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Penolakan ahli waris merupakan wanprestasi, kecuali dapat dibuktikan adanya cacat kehendak atau alasan pembatal lainnya.

## **2. Asas *L'héritier Continue la Personne du Défunt***

Asas ini menyatakan bahwa ahli waris melanjutkan pribadi pewaris, sehingga mewarisi seluruh hak dan kewajiban termasuk utang pewaris. Ahli waris bertanggung jawab penuh atas utang pewaris meskipun melebihi nilai warisan yang diterima. Namun, hukum modern memberikan opsi penerimaan warisan dengan hak inventarisasi (Pasal 1023 KUHPerdata), yang membatasi tanggung jawab hanya sebesar nilai harta warisan untuk melindungi harta pribadi ahli waris.

## **3. Teori Pendaftaran Tanah dengan Asas Publisitas Negatif**

Indonesia menganut sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, di mana sertifikat hanya merupakan alat bukti kuat (bukan mutlak). Negara tidak menjamin kebenaran data secara absolut, sehingga pihak lain dapat membuktikan kepemilikan sebenarnya. Meskipun jual beli di bawah tangan sah secara perdata, peralihan hak baru dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT (Pasal 37 PP 24/1997). Sistem ini memberikan peluang bagi pembeli beritikad baik untuk membuktikan haknya melalui pengadilan, di mana putusan hakim dapat menggantikan fungsi akta PPAT sebagai dasar pendaftaran.

### **Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas ini memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk menentukan bentuk, isi, dan cara pembuatan perjanjian. Pewaris berhak memilih membuat akta jual beli di bawah tangan, yang tetap sah selama memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata dan mengikat berdasarkan Pacta Sunt Servanda.

Kerangka pemikiran ini digunakan untuk menganalisis transformasi akta di bawah tangan menjadi akta otentik ketika pewaris meninggal dan ahli waris menolak melanjutkan kewajiban, dengan mempertimbangkan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik sesuai SEMA 4/2016.

### **Hipotesis Penelitian**

Berdasarkan uraian kerangka pemikiran tersebut diatas, maka hipotesis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Penelitian ini menghipotesiskan bahwa jual beli tanah di bawah tangan oleh pewaris tetap sah secara hukum perdata namun tidak dapat didaftarkan tanpa akta PPAT, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Ahli waris wajib melanjutkan kewajiban pewaris berdasarkan asas *L'héritier Continue la Personne du Défunt* dan prinsip Pacta Sunt Servanda, dan penolakan ahli waris merupakan wanprestasi. Pembeli beritikad baik dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh putusan pengadilan sebagai pengganti akta PPAT dalam mendaftarkan peralihan hak atas tanah sesuai sistem publikasi negatif dan SEMA



### III. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analitis yang menitikberatkan pada studi kepustakaan melalui analisis bahan hukum primer (KUH Perdata Buku III, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya), bahan hukum sekunder (hasil penelitian, doktrin, kajian akademis), dan bahan hukum tersier (kamus, ensiklopedia). Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dengan menginventarisasi, membaca, dan mengevaluasi literatur hukum yang relevan, serta didukung oleh penelitian lapangan melalui wawancara terstruktur dan bebas menggunakan voice recorder di Kantor Notaris Purwakarta untuk memperoleh data primer. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kuantitatif yang ditabulasikan dan dikomplementerkan dengan data lapangan guna mengkaji asas-asas hukum, sistematika hukum, dan akibat hukum penjualan tanah di bawah tangan oleh pewaris terhadap ahli waris berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Juncto PP No. 24 Tahun 1997, dengan tujuan memberikan gambaran akurat dan dapat diandalkan tentang permasalahan hukum yang diteliti.

### IV HASIL PEMBAHASAN

#### 1. Kekuatan Mengikat Akta Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Tidak Diakui Oleh Ahli Waris

Akta jual beli di bawah tangan yang dibuat pewaris merupakan perjanjian sah apabila memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal. Berdasarkan asas pacta sunt servanda dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Meskipun tidak dibuat di hadapan PPAT, jual beli yang memenuhi syarat materil (kesepakatan, pembayaran tunai, dan penyerahan fisik) tetap sah secara keperdataan dan menimbulkan peralihan hak kepemilikan, meskipun belum dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.<sup>9</sup>

Ahli waris secara otomatis mewarisi segala hak dan kewajiban pewaris sejak saat kematian berdasarkan Pasal 833 KUH Perdata dan teori l'héritier continue la personne du défunt. Prinsip saisine menegaskan bahwa ahli waris tidak hanya mewarisi aset (aktiva), tetapi juga seluruh utang dan kewajiban (pasiva) pewaris, sehingga kewajiban pewaris untuk menyelesaikan proses jual beli secara hukum beralih kepada ahli waris.<sup>10</sup> Penolakan ahli waris untuk melanjutkan kewajiban pewaris dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, kecuali ahli waris dapat membuktikan adanya cacat kehendak atau alasan hukum lain yang membatalkan perjanjian.

Pasal 1875 KUH Perdata menyatakan bahwa akta di bawah tangan yang diakui memberikan bukti sempurna seperti akta otentik. Yurisprudensi MA No. 2776 K/Pdt/2017 menegaskan bahwa kuitansi atau perjanjian di bawah tangan adalah sah

---

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm. 156.

<sup>10</sup> Effendi Perangin. *Hukum Waris*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008. Hlm. 3.

sebagai bukti jual beli yang lunas dan mengikat ahli waris, serta putusan pengadilan dapat mempunyai kekuatan sama dengan Akta Jual Beli PPAT untuk dasar balik nama sertifikat. SEMA No. 4 Tahun 2016 memberikan kriteria pembeli beritikad baik yang layak dilindungi, termasuk pembeli yang melakukan transaksi secara tunai dan terang sesuai hukum adat, melakukan penelitian status tanah, dan membayar harga layak.

## **2. Penyelesaian Akta Jual Beli Di Bawah Tangan Menjadi Akta Otentik Yang Tidak Diakui Oleh Ahli Waris**

Pembeli dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri dengan petitum agar pengadilan menyatakan jual beli sah dan mengikat, mewajibkan ahli waris melanjutkan kewajiban pewaris, atau memberikan izin kepada pembeli untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli sendiri baik sebagai penjual maupun pembeli. Dalam memutus sengketa, hakim mempertimbangkan terpenuhinya syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata), syarat materil menurut hukum adat (tunai dan terang), penguasaan fisik tanah, serta itikad baik pembeli. Putusan PN Cikarang No. 64/Pdt.G/2023/PN Ckr menyatakan bahwa jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT tetap sah sepanjang memenuhi syarat materil, dan memberikan izin kepada pembeli untuk membuat akta sendiri untuk keperluan balik nama sertifikat.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak dapat didaftarkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap apabila jual beli tidak dapat dilakukan di hadapan PPAT.[13] PPAT dapat memfasilitasi pembuatan akta berdasarkan putusan pengadilan dengan menerima salinan putusan, melakukan penelitian dokumen, membuat Berita Acara atau Akta Pernyataan, yang kemudian digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris dan PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan verifikasi keabsahan putusan pengadilan, memeriksa kelengkapan dokumen, dan memastikan tidak ada sengketa lain atas tanah tersebut.

Banyaknya sengketa jual beli tanah di bawah tangan menunjukkan kebutuhan mendesak untuk reformasi hukum, termasuk peningkatan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan transaksi jual beli tanah sesuai prosedur yang benar di hadapan PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Reformasi juga perlu mencakup penyempurnaan regulasi untuk memberikan kepastian hukum mengenai kedudukan putusan pengadilan sebagai pengganti Akta Jual Beli PPAT, mengatur prosedur penyelesaian sengketa yang lebih detail, memberikan perlindungan lebih kuat bagi pembeli beritikad baik, serta mengatur sanksi tegas bagi ahli waris yang beritikad buruk. Dengan reformasi hukum yang komprehensif, diharapkan permasalahan jual beli tanah di bawah tangan dengan pewaris dapat diminimalisir dan masyarakat memperoleh kepastian hukum yang lebih baik dalam kepemilikan tanah.

## **V. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **1. Kesimpulan**

- A. Akta jual beli di bawah tangan yang dibuat pewaris sah secara keperdataan jika memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata (kesepakatan, kecakapan, objek

tertentu, sebab halal) dan mengikat berdasarkan prinsip pacta sunt servanda (Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata). Berdasarkan Pasal 833 KUH Perdata, ahli waris menggantikan kedudukan pewaris dalam segala hak dan kewajiban, termasuk menyelesaikan proses jual beli. Penolakan ahli waris tanpa alasan hukum sah merupakan wanprestasi. Meskipun sah secara materil, akta tersebut tetap memerlukan akta PPAT untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan sesuai Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997. Dengan demikian, jual beli di bawah tangan menimbulkan peralihan hak secara keperdataan namun tidak dapat didaftarkan tanpa prosedur administratif yang ditetapkan.

- B. Pembeli dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri untuk meminta penetapan keabsahan jual beli dan izin membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Putusan berkekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, menggantikan fungsi Akta Jual Beli PPAT. Notaris/PPAT berperan mentransformasi akta di bawah tangan menjadi akta otentik berdasarkan putusan pengadilan tersebut.

## **2. Saran**

- A. Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, setiap peralihan hak atas tanah yang telah disepakati secara keperdataan termasuk jual beli di bawah tangan yang dibuat oleh pewaris sebaiknya segera ditindaklanjuti dengan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT pada saat itu juga, tetapi jika memang belum memungkinkan baiknya ahli waris mengetahui, serta didukung oleh kewajiban bagi ahli waris untuk bersikap kooperatif dalam penyelesaian proses administrasi pendaftaran tanah, sehingga tidak terjadi pengingkaran hak yang berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.
- B. Pembeli yang mengalami penolakan dari ahli waris sebaiknya menempuh upaya hukum melalui gugatan perdata untuk memperoleh hak atas tanah yang telah dibelinya serta untuk mendapatkan penetapan pengadilan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT, sekaligus mendorong adanya pedoman teknis yang lebih jelas bagi hakim, Notaris, dan PPAT agar putusan pengadilan dapat secara efektif digunakan sebagai dasar transformasi akta di bawah tangan menjadi akta autentik untuk dapat digunakan sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- A. Pitlo. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: Intermasa, 1979.
- A.P. Parlindungan. *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 2009.

Adrian Sutedi. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.  
Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isinya dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.

Effendi Perangin. *Hukum Waris*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

M. Yahya Harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

### **Undang-Undang**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **Sumber Lainnya**

Siti Fuji Paujiah, 2023, 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 Universitas Langlang Buana*, Vol. 1, No. 1,