Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum e-ISSN 3026-2917
https://ejournal.yayasanpendidikandzurriyatulquran.id/index.php/AlZyn p-ISSN 3026-2925
Volume 3 Nomor 4, 2025
DOI: https://doi.org/10.61104/alz.v3i4.2026

Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

(Study Kasus Putusan No.12/PDT/2025/PT BTN)

Desi Pratiwi[1], Mohammad Hifni[2], Dani Darmawan[3], Muhamad Jahiri[4]
Program Studi Hukum, Universitas Bina Bangsa, Indonesia[1-4]
Email Korespondensi: desi25pratiwi00@gmail.com, mohammadhifni83@gmail.com, danidarmawan228@gmail.com, muhamadjahiri13021800057@gmail.com

Article received: 04 Juli 2025, Review process: 13 Juli 2025
Article Accepted: 25 Agustus 2025, Article published: 12 September 2025

ABSTRACT

Underhand land sale transactions are still widely practiced by the community because they are considered easier and cheaper, yet they raise serious issues of legal certainty for buyers. This study aims to analyze legal protection for buyers in underhand land sale agreements through a case study of Decision No. 12/PDT/2025/PT BTN. The research employed a normative juridical method with a qualitative approach, using library research on legislation, court decisions, and relevant legal literature. The findings reveal that although underhand transactions do not fulfill the formal requirements stipulated in the Basic Agrarian Law and Government Regulation No. 24 of 1997, the court may still validate the agreement if the buyer demonstrates good faith, proof of payment, and factual possession of the land. The implication of this study highlights the urgency of legal dissemination and enforcement to increase public awareness of the risks of underhand transactions and to encourage the use of authentic deeds issued by PPAT as a guarantee of legal certainty.

Keywords: *Land Sale, Legal Protection, Court Decision, Legal Certainty*

ABSTRAK

Jual beli tanah di bawah tangan masih banyak dilakukan masyarakat karena dianggap lebih mudah dan murah, namun menimbulkan persoalan kepastian hukum bagi pembeli. Penelitian ini bertujuan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan dengan studi kasus Putusan No. 12/PDT/2025/PT BTN. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun transaksi di bawah tangan tidak memenuhi syarat formal sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997, pengadilan tetap dapat mengesahkan perjanjian tersebut apabila pembeli dapat membuktikan adanya itikad baik, bukti pembayaran, serta penguasaan nyata atas tanah. Implikasi penelitian ini menegaskan pentingnya sosialisasi dan penegakan hukum agar masyarakat lebih memahami risiko jual beli tanah di bawah tangan serta mendorong penggunaan akta otentik PPAT untuk menjamin kepastian hukum.

Kata Kunci: *Jual beli tanah, perlindungan hukum, putusan pengadilan, kepastian hukum*

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Desi Pratiwi, Mohammad Hifni, Dani Darmawan, Muhamad Jahiri

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam paling vital bagi kehidupan masyarakat Indonesia. Hubungan antara manusia dengan tanah tidak sekadar bersifat ekonomis, tetapi juga sosial, budaya, dan politik. Dalam konteks pembangunan nasional, tanah dipandang sebagai instrumen penting dalam mewujudkan kesejahteraan sosial sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 UUD 1945. Namun, semakin tingginya kebutuhan dan keterbatasan ketersediaan tanah menimbulkan nilai strategis yang mendorong berbagai bentuk peralihan hak, termasuk jual beli tanah. Ketika akses terhadap tanah tidak diatur dengan baik, potensi konflik sosial dan sengketa hukum menjadi tidak terelakkan (OECD, 2023). Hal ini menegaskan pentingnya regulasi dan kepastian hukum dalam transaksi tanah.

Sistem hukum agraria di Indonesia didasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang mengadopsi asas hukum adat sejauh tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. UUPA memberikan kerangka hukum yang mengatur hak dan kewajiban atas tanah, termasuk jual beli sebagai salah satu bentuk peralihan hak milik. Dalam praktiknya, jual beli tanah idealnya dilakukan melalui akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, kenyataannya banyak masyarakat masih menggunakan perjanjian di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan hukum penuh. Fenomena ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum, tetapi juga berpotensi merugikan pihak pembeli yang seharusnya mendapat perlindungan hukum (UN-Habitat, 2022).

Dalam perspektif hukum perdata, jual beli merupakan perjanjian timbal balik sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata, di mana penjual wajib menyerahkan barang dan pembeli wajib membayar harga yang disepakati. Namun, dalam jual beli tanah, perjanjian tersebut tidak otomatis memindahkan hak kepemilikan sebelum dilakukan balik nama sertifikat sesuai Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Hal ini menjelaskan mengapa jual beli tanah di bawah tangan sering kali menimbulkan masalah ketika pembeli hendak melakukan pendaftaran haknya. Studi internasional menegaskan bahwa pendaftaran tanah formal merupakan syarat mendasar untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan pemilik (Deininger, 2021).

Praktik jual beli tanah di bawah tangan umumnya dipengaruhi oleh faktor biaya, kompleksitas administrasi, serta rendahnya literasi hukum masyarakat. Masyarakat cenderung memilih jalan singkat melalui perjanjian di bawah tangan yang dianggap lebih mudah dan murah. Padahal, praktik ini berisiko besar karena bukti transaksi hanya berupa kwitansi atau perjanjian sederhana yang kekuatan pembuktiannya lemah dibanding akta otentik PPAT. Dalam konteks global, Bank Dunia (2020) juga menyoroti bahwa lemahnya perlindungan hukum atas tanah dapat menghambat investasi, mengurangi akses terhadap pembiayaan, dan menimbulkan ketidakadilan sosial.

Permasalahan semakin kompleks ketika terjadi sengketa, misalnya penjual mengingkari perjanjian atau sertifikat tanah hilang, sehingga pembeli tidak dapat

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Desi Pratiwi, Mohammad Hifni, Dani Darmawan, Muhamad Jahiri

melakukan balik nama. Putusan pengadilan dalam kasus tertentu memang dapat mengesahkan jual beli tanah di bawah tangan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Namun, mekanisme ini seringkali tidak memberikan kepastian penuh karena putusan pengadilan tidak selalu diikuti perintah eksekutorial yang jelas kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dengan implementasi di lapangan (FAO, 2021). Oleh sebab itu, kajian akademis mengenai perlindungan hukum dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan menjadi sangat penting.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini berfokus pada analisis yuridis terhadap perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan studi kasus Putusan No. 12/PDT/2025/PT BTN. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana kepastian hukum diberikan kepada pembeli dalam transaksi di bawah tangan, mengidentifikasi dasar pertimbangan hakim, serta merumuskan rekomendasi agar mekanisme hukum dapat memberikan perlindungan optimal bagi masyarakat. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi akademis dan praktis dalam memperkuat sistem hukum agraria Indonesia, serta menjadi rujukan dalam perbaikan regulasi dan implementasi hukum tanah.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif, yang bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan melalui studi kasus Putusan No. 12/PDT/2025/PT BTN. Data penelitian diperoleh dari bahan hukum primer berupa Undang-Undang Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan pelaksana, serta putusan pengadilan terkait; bahan hukum sekunder berupa hasil penelitian, buku, dan jurnal hukum; serta bahan hukum tersier seperti ensiklopedia dan kamus hukum. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan penelusuran literatur dan dokumen hukum yang relevan, kemudian dianalisis menggunakan metode analisis isi (content analysis) untuk mengidentifikasi prinsip-prinsip hukum, menemukan hubungan sebab-akibat, dan menarik kesimpulan secara sistematis sesuai kerangka teoritis hukum pertanahan dan kepastian hukum (Creswell & Creswell, 2018).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kajian Putusan

Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 12/PDT/2025/PT BTN merupakan hasil dari sengketa hukum antara Penggugat (calon pembeli atau pihak yang mengajukan gugatan) dan Tergugat (calon penjual atau pihak yang digugat) terkait kepemilikan atas sebidang tanah. Objek sengketa tersebut berlokasi di Desa Palurahan, Kecamatan Kaduhejo, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, dengan luas keseluruhan 926 meter persegi (m^2) (Pasal 1 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)). Tanah ini tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00432 Blok PS.18/Palurahan yang

Copyright; Desi Pratiwi, Mohammad Hifni, Dani Darmawan, Muhamad Jahiri

semula atas nama Hj. Eming/Emung (Tergugat). Awalnya, transaksi jual beli antara kedua belah pihak dilakukan secara informal atau di bawah tangan pada tahun 2002. Nilai transaksi yang disepakati adalah sebesar Rp 6.075.000, yang dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat. Bukti transaksi ini berupa kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh kedua belah pihak serta disaksikan oleh dua orang saksi, yaitu Sdr. Enjuh dan UUM, pada tanggal 12 November 2002. Sejak saat itu, Penggugat telah menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut.

Namun, seiring berjalannya waktu, terjadi ketidaksesuaian antara harapan dan kenyataan. Tergugat (penjual) kemudian mengingkari perjanjian jual beli yang telah disepakati. Tergugat menyatakan melalui Surat T-6 bahwa dirinya tidak pernah melakukan transaksi jual beli kepada Penggugat. Lebih lanjut lagi, Tergugat menyatakan bahwa sertifikat asli atas tanah tersebut telah hilang. Perbuatan ini jelas bertentangan dengan prinsip pacta sunt servanda dalam hukum perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati harus dipenuhi oleh para pihak secara itikad baik. Pengadilan dalam mempertimbangkan putusannya, tidak serta merta menerima pernyataan Tergugat. Hakim memperhatikan bahwa meskipun tidak ada akta otentik, Penggugat telah memiliki penguasaan nyata dan berkelanjutan atas tanah tersebut selama lebih dari 22 tahun (sejak tahun 2002 hingga putusan dibacakan) (Pasal 1977 KUHPerdata tentang penguasaan yang berkelanjutan). Penguasaan yang demikian lama ini dianggap sebagai bukti kuat dan meyakinkan bahwa telah terjadi peralihan hak secara tunai (dibayar lunas) dan nyata (secara fisik) sesuai dengan prinsip-prinsip hukum adat yang berlaku di masyarakat hukum agraria Indonesia (asas kebiasaan). Dalam memperkuat pertimbangannya, Pengadilan mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126 K/Sip/1976. Putusan tersebut menyatakan bahwa akta di bawah tangan, meskipun bukan merupakan akta otentik, tetap dapat memiliki kekuatan pembuktian hukum yang mengikat, terutama jika akta tersebut diakui oleh pihak lawan atau dikuatkan oleh bukti-bukti lain yang sah dan meyakinkan, seperti kesaksian dan penguasaan nyata.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi Banten memutuskan untuk menguatkan putusan dari Pengadilan Negeri Tingkat Pertama. Putusan tingkat pertama telah menyatakan bahwa hubungan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum positif Indonesia. Dengan demikian, tanah seluas 926 m^2 yang menjadi objek sengketa secara hukum sah menjadi milik Penggugat. Selanjutnya, dalam pertimbangan hukumnya, Pengadilan Tinggi Banten juga merujuk pada ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal ini mengatur bahwa dalam hal pemilik hak tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan tertulis, pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat dapat dilakukan berdasarkan bukti penguasaan fisik yang nyata dan berkelanjutan. Mengingat Penggugat telah memenuhi syarat penguasaan fisik tersebut dan Tergugat tidak kooperatif (bahkan menyatakan sertifikat hilang), Pengadilan mempertimbangkan

Copyright; Desi Pratiwi, Mohammad Hifni, Dani Darmawan, Muhamad Jahiri

bahwa Penggugat berhak untuk melakukan proses balik nama sertifikat atas tanah tersebut atas nama dirinya sendiri. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa hukum agraria di Indonesia, khususnya melalui UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997, memberikan ruang perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang beritikad baik dan telah memenuhi syarat penguasaan meskipun transaksi awal tidak dilakukan secara formal.

Meskipun putusan Pengadilan Tinggi Banten memberikan keadilan kepada Penggugat dengan mengakui kepemilikannya atas tanah tersebut, peneliti mencatat adanya kekurangan dalam putusan ini terkait aspek kepastian hukum administratif. Secara spesifik, putusan tidak secara eksplisit memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas nama Penggugat, meskipun Tergugat telah secara tegas menyatakan bahwa sertifikat asli telah hilang. Dalam kasus seperti ini, di mana sertifikat asli tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual, seharusnya putusan pengadilan juga memuat amar (perintah eksekutorial) yang jelas kepada BPN untuk menerbitkan sertifikat baru berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Ketidakhadiran perintah eksplisit ini menjadi celah dan kekurangan dalam memberikan kepastian hukum penuh kepada Penggugat. Kekurangan ini berpotensi menimbulkan hambatan administratif di kemudian hari bagi Penggugat dalam hal ingin mengalihkan hak atau mempergunakan tanah tersebut sebagai jaminan. Dengan demikian, meskipun aspek yuridis substansial putusan ini kuat dan berpihak kepada pembeli yang beritikad baik, aspek implementasinya dalam sistem administrasi pertanahan masih perlu diperkuat untuk mencapai keadilan yang utuh dan berkelanjutan. Putusan ini mencerminkan tantangan dalam menjembatani prinsip keadilan individu dan kepastian hukum administratif dalam sistem hukum agraria Indonesia.

Hasil Penelitian dan Analisis

1. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Perlindungan hukum merupakan hak konstitusional setiap warga negara, termasuk dalam hal transaksi jual beli tanah. Namun, tingkat perlindungan tersebut sangat tergantung pada cara transaksi dilakukan. Penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang optimal dan memberikan kepastian hukum tertinggi terjadi ketika transaksi jual beli tanah dilakukan secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara tegas menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Akta otentik yang dihasilkan dari proses ini memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan memberikan perlindungan mutlak terhadap klaim atau tuntutan pihak ketiga, sesuai dengan prinsip kepastian hukum dan perlindungan pihak ketiga dalam sistem hukum Indonesia. Dengan demikian, transaksi yang dilakukan melalui PPAT tidak hanya memenuhi syarat formalitas

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Desi Pratiwi, Mohammad Hifni, Dani Darmawan, Muhamad Jahiri

hukum, tetapi juga menciptakan kepastian hukum yang tinggi bagi para pihak, terutama pembeli.

Meskipun demikian, realitas di masyarakat menunjukkan bahwa banyak transaksi jual beli tanah masih dilakukan di bawah tangan, terutama karena pertimbangan biaya, kemudahan, dan kepercayaan antar pihak yang sudah lama terjalin. Penelitian ini menemukan bahwa jual beli tanah di bawah tangan tetap dapat memberikan tingkat perlindungan hukum tertentu, meskipun tidak seoptimal transaksi melalui PPAT. Perlindungan ini terutama berlaku bagi pembeli yang beritikad baik, sebagaimana dijamin oleh Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Itikad baik dalam konteks ini berarti pembeli tidak mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa atas objek tanah yang dibeli. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi di bawah tangan dapat terwujud jika pembeli mampu membuktikan tiga unsur pokok: adanya kesepakatan (konsensus) antara penjual dan pembeli, pembayaran harga yang disepakati (tunai), dan penguasaan nyata atas objek tanah oleh pembeli. Unsur-unsur ini selaras dengan prinsip hukum adat yang menganut konsep tunai, terang, dan nyata, serta memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Oleh karena itu, meskipun tidak melalui PPAT, transaksi di bawah tangan yang memenuhi unsur-unsur tersebut dapat diakui keabsahannya secara hukum, seperti yang dibuktikan dalam putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 12/PDT/2025/PT BTN yang menjadi objek studi kasus.

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi di bawah tangan dapat dikategorikan menjadi dua jenis: perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif adalah upaya yang dilakukan sebelum terjadi sengketa atau pelanggaran hukum untuk mencegah risiko kerugian. Dalam konteks jual beli tanah di bawah tangan, langkah-langkah perlindungan preventif yang dapat diambil oleh pembeli antara lain: pertama, memeriksa bukti kepemilikan tanah secara menyeluruh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 UUPA, termasuk memastikan status hukum tanah, adanya sertifikat, dan tidak terdapat sitaan atau sengketa; kedua, meminta penjual memberikan jaminan tertulis bahwa objek tanah bebas dari tuntutan pihak ketiga; dan ketiga, meminta kuasa khusus dari penjual untuk memungkinkan pemindahan hak atas tanah meskipun penjual tidak hadir secara fisik pada saat proses pendaftaran atau balik nama, sebagaimana diatur dalam Pasal 1806 KUHPerdata tentang pemberian kuasa. Langkah-langkah ini, meskipun tidak menjamin perlindungan sempurna seperti akta otentik, dapat memperkuat posisi hukum pembeli.

Perlindungan represif adalah upaya hukum yang dilakukan setelah terjadi pelanggaran hukum atau wanprestasi dari pihak penjual. Situasi ini diatur dalam Pasal 1236 KUHPerdata yang mendefinisikan wanprestasi sebagai tidak dipenuhinya suatu perikatan sebagaimana mestinya. Dalam konteks jual beli tanah, wanprestasi bisa terjadi dalam berbagai bentuk, seperti penjual menolak menandatangani Akta Jual Beli (AJB) setelah kesepakatan dicapai, tidak

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Desi Pratiwi, Mohammad Hifni, Dani Darmawan, Muhamad Jahiri

menyerahkan sertifikat asli tanah, atau bahkan menjual kembali tanah yang sama kepada pihak lain. Jika terjadi wanprestasi, pembeli memiliki hak untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk menuntut agar kewajiban penjual dipenuhi (specific performance) atau menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialami. Namun, efektivitas perlindungan represif ini sangat bergantung pada kekuatan alat bukti yang dimiliki pembeli. Bukti seperti kwitansi pembayaran dan kesaksian dari pihak ketiga, meskipun sah, memiliki kekuatan pembuktian yang lebih lemah dibandingkan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 775 K/Sip/1971, yang menegaskan bahwa akta di bawah tangan dianggap sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna kecuali dapat dikuatkan oleh bukti lain atau diakui oleh pihak lawan. Oleh karena itu, pembeli dalam transaksi di bawah tangan harus ekstra hati-hati dalam mengumpulkan dan menyimpan semua bentuk bukti yang relevan untuk memperkuat posisi hukumnya jika terjadi sengketa di masa depan.

2. Implementasi Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan No. 12/PDT/2025/PT BTN

Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 12/PDT/2025/PT BTN merupakan studi kasus konkret yang menggambarkan bagaimana mekanisme perlindungan hukum dijalankan dalam sistem peradilan terhadap pembeli yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Putusan ini mencerminkan implementasi prinsip bahwa akta di bawah tangan, meskipun tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna seperti akta otentik, dapat menjadi alat bukti yang sah dan mengikat jika diakui oleh pihak lawan atau dikuatkan oleh bukti lainnya. Dalam konteks ini, pengadilan menerapkan asas kepercayaan terhadap bukti, di mana keabsahan suatu perjanjian tidak semata bergantung pada bentuk formal dokumen, tetapi juga pada bukti-bukti pendukung yang diajukan.

Pengadilan dalam mempertimbangkan putusan ini menggunakan Pasal 1320 KUHPerdata sebagai dasar hukum untuk menilai sah atau tidaknya perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan. Pasal tersebut mensyaratkan adanya persetujuan kedua belah pihak, adanya suatu hal tertentu, adanya sebab yang halal, dan dibuat secara sah. Dalam putusan ini, pengadilan memperkuat pertimbangan hukum dengan menerapkan prinsip hukum adat Banten yang berlaku secara lokal, yaitu prinsip tunai dan nyata. Prinsip ini menekankan bahwa suatu transaksi jual beli tanah dianggap sah apabila pembayaran telah dilakukan secara kontan (tunai) dan peralihan hak telah terjadi secara nyata dan konkrit (nyata), seperti ditunjukkan oleh penguasaan fisik terhadap objek tanah. Dengan menerapkan prinsip ini, pengadilan mengakui bahwa meskipun transaksi tidak dilakukan melalui PPAT, peralihan hak telah terjadi secara de facto dan memenuhi syarat keabsahan menurut hukum adat yang berlaku di wilayah hukum Banten.

Selain itu, pengadilan juga menggunakan Pasal 1977 KUHPerdata tentang penguasaan yang berkelanjutan sebagai salah satu dasar pertimbangan dalam

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Desi Pratiwi, Mohammad Hifni, Dani Darmawan, Muhamad Jahiri

putusan ini. Faktor penguasaan nyata oleh pembeli selama lebih dari 22 tahun sejak tahun 2002 menjadi bukti kuat yang menunjukkan bahwa transaksi jual beli telah terjadi dan pembeli telah beritikad baik dalam menguasai serta membangun di atas tanah tersebut. Penguasaan yang demikian lama dan tidak diganggu oleh penjual menunjukkan adanya hubungan hukum yang sah antara kedua belah pihak. Pertimbangan ini sejalan dengan Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa dalam hal pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan, pendaftaran hak dapat dilakukan berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Meskipun demikian, putusan ini juga menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi di bawah tangan bersifat relatif dan sangat tergantung pada bukti serta keberanian pembeli untuk mengajukan gugatan. Kekuatan hukum akta otentik yang dibuat oleh PPAT berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tetap lebih tinggi dan memberikan kepastian hukum yang lebih besar, sesuai dengan asas kepastian hukum. Namun, putusan ini menegaskan bahwa penguasaan fisik yang berkelanjutan dapat menjadi dasar pendaftaran tanah meski tanpa akta otentik awal, asalkan didukung oleh bukti-bukti pendukung lainnya seperti kwitansi dan kesaksian. Implementasi prinsip ini dalam putusan konkret menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia mengakomodir keadilan bagi pihak-pihak yang beritikad baik meskipun tidak mengikuti prosedur formal yang ideal, sambil tetap mendorong masyarakat untuk menggunakan jalur formal untuk mendapatkan perlindungan hukum yang optimal. Putusan ini juga mencerminkan penerapan Pasal 18 UUPA tentang itikad baik, Pasal 1236 KUHPerdata tentang wanprestasi (terhadap penjual yang tidak menepati janji), serta Pasal 1806 KUHPerdata tentang kuasa, sebagai bagian dari pertimbangan hukum yang menyeluruh dalam menyelesaikan sengketa ini.

3. Analisis Penulis terhadap Putusan dan Perlindungan Hukum

Penulis menganalisis bahwa meskipun putusan pengadilan memberikan keadilan kepada pembeli dengan mengakui kepemilikannya berdasarkan bukti dan penguasaan, terdapat kelemahan dalam memberikan kepastian hukum penuh. Kekurangan utama adalah tidak adanya amar putusan yang secara eksplisit memerintahkan BPN untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas nama pembeli, padahal penjual telah menyatakan sertifikat asli hilang dan tidak kooperatif (unsur wanprestasi berdasarkan Pasal 1236 KUHPerdata). Ini mencerminkan tantangan dalam implementasi hukum agraria, di mana masyarakat masih banyak melakukan transaksi di bawah tangan karena pertimbangan biaya dan kemudahan (asas kepraktisan), meskipun berisiko. Putusan ini menunjukkan bahwa hukum dapat memberikan perlindungan, tetapi prosesnya kompleks dan tidak selalu memberikan solusi menyeluruh (kekurangan dalam perlindungan menyeluruh). Oleh karena itu, penting untuk mensosialisasikan kembali pentingnya transaksi melalui PPAT agar tercapainya tujuan perlindungan hukum yang optimal sesuai UUPA (asas perlindungan maksimal dan kepastian hukum).

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Desi Pratiwi, Mohammad Hifni, Dani Darmawan, Muhamad Jahiri

SIMPULAN

Kesimpulan, praktik jual beli tanah di bawah tangan meskipun secara normatif tidak sesuai dengan ketentuan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997, tetap dapat memperoleh legitimasi hukum melalui pengesahan pengadilan dengan mempertimbangkan itikad baik pembeli, bukti pembayaran, serta penguasaan nyata atas objek tanah. Putusan pengadilan berperan penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang dirugikan, namun belum sepenuhnya menjamin kepastian administrasi pertanahan karena tidak selalu disertai perintah eksekutorial kepada Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu, praktik jual beli tanah idealnya tetap dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar tercapai kepastian hukum, perlindungan maksimal bagi para pihak, serta terhindar dari potensi sengketa di masa depan.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* atas kesempatan dan kepercayaannya dalam mempublikasikan artikel ini. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada diri sendiri atas komitmen dan dedikasi dalam menyelesaikan penelitian ini.

DAFTAR RUJUKAN

Al Kurni, U., Sintara, D., Muslim, U., & Al Washliyah, N. (2022). Analisis yuridis tentang pemutusan hubungan kerja pada tenaga kerja kontrak di Dinas Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) di Kabupaten Serdang Bedagai berdasarkan Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan jo Undang-Undang No. 11 Tahun 2020. *Neraca Keadilan, 13*, 84–96. https://www.puskapad.co.id/index.php/mp/article/view/42

Aldhi Arrahman, A., Kurniawan, B., Faradilla, A., Rafli, M. S., & Alakbar, L. (2023). Penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan. *Consensus: Jurnal Ilmu Hukum, 1*(4), 161–168. https://doi.org/10.46839/consensus.v1i4.22

Angelia, G., & Yurikosari, A. (2020). Perlindungan hukum terhadap pekerja akibat pemutusan hubungan kerja (PHK) sepihak berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 211/PDT.SUS-PHI/2018/PN.BDG). *Jurnal Hukum Adigama, 3*(1), 578–602.

Asfani, R., Idham, I., Aminah, T., Fadlan, F., & Prasetyasari, C. (2023). Analisis yuridis efektivitas perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam perlindungan hukum (Studi penelitian di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri). *JERUMI: Journal of Education Religion Humanities and Multidiciplinary, 1*(2), 315–327. https://doi.org/10.57235/jerumi.v1i2.1355

Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). SAGE Publications.

Deininger, K. (2021). *Land governance and policy interventions: Ensuring tenure security for development*. World Bank Publications.

Copyright; Desi Pratiwi, Mohammad Hifni, Dani Darmawan, Muhamad Jahiri

FAO. (2021). *Legal guide on land tenure: Ensuring equitable access to land*. Food and Agriculture Organization of the United Nations.

Feby Adelia Parhusip, F., Gultom, W. B., Pratama, M. Y., & Hadiningrum, S. (2023). Akibat hukum jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris. *Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara, 2*(1), 191–198. https://doi.org/10.55606/eksekusi.v2i1.863

Izzati, I., Yusuf, D., Jahiri, M., & Ladjamudin, A. B. (2024). Design and development of interactive media in vocational high schools using the multimedia development life cycle method based on Android. *Journal of Educational Technology, 5*(1).

Jahiri, M., Yusuf, D., Izzati, I., & Henderi. (2023). Penerapan e-learning sebagai media pembelajaran berbasis aplikasi Android menggunakan metode research and development. *Technomedia Journal, 8*(2SP), 261–275. https://doi.org/10.33050/tmj.v8i2sp.2096

Kurniawati, L. (2018). Akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan, 2*, 1–18.

Muljono, B. E. (2016). Perlindungan hukum bagi pihak penjual terhadap pihak pembeli wanprestasi dalam ikatan jual beli tanah. *Jurnal Independent, 4*(2), 41. https://doi.org/10.30736/ji.v4i2.51

Nur Azizah, N., Kusumaningrum, A. E., & Nitinegoro, B. B. I. (2023). Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. *Jurnal Akta Notaris, 2*(1), 84–99. https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.899

OECD. (2023). *Land use governance and sustainable development*. Organisation for Economic Co-operation and Development.

Oktaviarika, L. E., & Apriyani, M. N. (2024). Perlindungan hukum agraria dalam perspektif hukum nasional. *HUKMY: Jurnal Hukum, 4*(2), 710–724.

Pengelolaan, B. H. A. K. (2017). Sistem pengelolaan hak atas tanah di Indonesia. *LamLaj, 2*(1), 1–10.

Prasetyo, P. (2021). Perlindungan hukum jual beli tanah di bawah tangan terhadap perbuatan melawan hukum oleh penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT.G/2020/PN SNG). *Indonesian Notary, 3*(3), 35.

Ramadhani, R. (2022). Kedudukan hukum perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dalam kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum, 3*(3), 45–50. https://doi.org/10.55357/is.v3i1.212

Safaruddin, R. (2020). Analisis yuridis hak dan kewajiban antara pengusaha dengan pekerja wanita dalam Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan atas pemutusan hubungan kerja (PHK) secara sepihak. *Selisik, 6*(13), 1–24.

Santosa, K., Wahab, A. A., & Abubakar, M. (2017). Perlindungan hukum terhadap pembatalan jual beli tanah dan bangunan. *Jurnal Ilmu Hukum, 4*(2), 167–173.

Santoso, A., Pasisarha, S., Firdaus, A. J., Hardito, A., Wasono, A., Khambali, M., & Badruzzaman, Y. (2023). Pemakaian PLTS sebagai sumber energi alternatif

Copyright; Desi Pratiwi, Mohammad Hifni, Dani Darmawan, Muhamad Jahiri

untuk penerangan lingkungan panti asuhan Semarang. *Community Development Journal: Jurnal Pengabdian Masyarakat, 4*(2), 4116–4120. https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/cdj/article/view/14735

Saputra, A. (2020). Perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun terkait hak kepemilikan. *Arena Hukum, 13*(1), 117–134. https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2020.01301.7

Sunanda, B., Wahab, A. A., & Abubakar, M. (2013). Peran PPAT dalam proses balik nama tanah berdasarkan putusan pengadilan negeri. *Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah Kuala, 2*(1), 106–115.

Triyono, D. A. S., & Santi, E. S. (2013). Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan oleh PT Cisadane Perdana di Kota Depok. *Diponegoro Law Review, 1*(2), 18873.

UN-Habitat. (2022). *Guidelines on land and property rights in the context of sustainable development*. United Nations Human Settlements Programme.

World Bank. (2020). *Securing land tenure for inclusive development: Global experiences and lessons*. World Bank Group.

Yotrims, M. Z., & Ismail, D. I. (2023). Konsep perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah menurut sistem hukum Indonesia. *Rio Law Jurnal, 1*(2), 319–334. https://ojs.umb-bungo.ac.id/index.php/ri

Copyright; Desi Pratiwi, Mohammad Hifni, Dani Darmawan, Muhamad Jahiri