
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH AKIBAT JUAL BELI YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN

Oleh

T Sy Alfina Ulfah¹, Wira Franciska², Amelia Nur Widyanti³

^{1,2,3} Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹naafinafah@gmail.com, ²wirafrans@yahoo.com,

³amelianurwidyanti@jayabaya.ac.id

Article History:

Received: 24-07-2025

Revised: 30-07-2025

Accepted: 27-08-2025

Keywords:

Legal Protection, Transfer of Land Rights, Sale And Purchase

Abstract : *This research discusses legal issues arising from the practice of unregistered land rights transactions. This practice is often conducted to avoid administrative fees, expedite the transaction process, or due to a lack of knowledge of applicable legal procedures. Unregistered transactions do not meet formal legal requirements and thus have the potential to cause problems, such as when the seller or their heirs deny the existence of the transaction, or when the land becomes the subject of a dispute in court. This causes good faith purchasers to face difficulty in defending their rights because the evidence they possess lacks probative value. The theories used in this research are the Theory of Legal Consequences by Soeroso and the Theory of Legal Protection by Satjipto Rahardjo. The research method used is normative legal research, which is conducted by examining library materials or secondary data. The approaches used in this study include the statute approach to examine all relevant laws and regulations, the case approach to build legal arguments based on concrete cases, the analytical approach, and the conceptual approach. The legal materials used consist of primary legal materials that are authoritative and binding, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Based on an analysis of court decisions, it was found that the Indonesian justice system seeks to provide legal protection to good faith purchasers in unregistered land transactions. Although the transaction was not made before a competent official, the court can declare the sale and purchase valid and establish the buyer as the legal owner. This indicates that ownership of land rights does not only depend on the PPAT deed, but also on strong evidence of the agreement, full payment, and legal physical possession.*

PENDAHULUAN

Hukum adalah seperangkat norma atau kaidah yang memuat perintah dan larangan, yang berfungsi mengatur ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat. Norma-norma tersebut wajib dipatuhi oleh setiap anggota masyarakat, dan pelanggarannya dapat menimbulkan sanksi atau tindakan yang dijatuhkan oleh pihak yang berwenang.¹

Di dalam hukum perdata, salah satunya secara khusus mengatur mekanisme peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli. Perjanjian ini bersifat timbal-balik (synallagmatic), di mana penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas tanah yang menjadi objek transaksi, sementara pembeli wajib membayar harga yang disepakati dalam bentuk uang sebagai imbalan atas perolehan hak tersebut.² Akibat hukum yang timbul dari terjadinya perjanjian jual-beli atas suatu bidang tanah adalah beralihnya hak atas tanah tersebut dari penjual kepada pembeli. Terkait pengertian mengenai jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Saat ini, jumlah dan luas tanah yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat pada dasarnya sangat terbatas, sementara keinginan masyarakat untuk memiliki hak atas tanah terus meningkat. Peningkatan ini tidak hanya disebabkan oleh bertambahnya jumlah penduduk yang memerlukan tanah sebagai tempat tinggal, tetapi juga dipicu oleh kemajuan serta perkembangan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi yang menuntut ketersediaan tanah untuk berbagai keperluan, seperti perkebunan, peternakan, pabrik, perkantoran, tempat hiburan, jaringan jalan sebagai sarana perhubungan, dan berbagai kebutuhan lainnya.³

Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah kerap kali tidak luput dari permasalahan, bahkan tidak jarang berujung pada proses penyelesaian di pengadilan. Perselisihan perdata mengenai kepemilikan sebidang tanah yang telah memiliki sertipikat sebagai tanda bukti hak sering kali muncul, sehingga menimbulkan sengketa di antara para pihak yang berkepentingan.⁴

Permasalahan yang sering muncul dalam perjanjian jual beli tanah dapat dikategorikan ke dalam tiga bentuk. Pertama, sengketa pertanahan, yakni perselisihan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang sifatnya tidak menimbulkan dampak luas. Kedua, konflik pertanahan, yaitu perselisihan tanah antara perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang memiliki kecenderungan atau bahkan telah menimbulkan dampak yang meluas. Ketiga, perkara pertanahan, yakni perselisihan terkait tanah yang penanganan dan penyelesaiannya dilakukan melalui mekanisme lembaga peradilan.⁵

Dalam praktiknya masih banyak terjadi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, yaitu hanya berdasarkan perjanjian tertulis biasa atau bahkan hanya dengan kuitansi pembayaran.⁶ Perbuatan hukum ini umumnya dilakukan untuk

¹ Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 21

² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.1

³ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hlm. 37

⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm 3

⁵ Sihombing, D. Romi, *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*. Prenada Media, Jakarta, 2022, hlm. 2

⁶ Purnamasari, Irma Devita. *Hukum Pertanahan*. Kaifa, Bandung, 2010, hlm. 109

menghindari biaya administrasi, mempercepat proses transaksi, atau karena ketidaktahuan para pihak terhadap prosedur hukum yang berlaku. Akan tetapi, apabila jual beli di bawah tangan tidak memenuhi ketentuan hukum formil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Padahal, telah jelas bahwa setiap akta di bawah tangan yang dibuat harus dilengkapi dengan surat pernyataan yang diberi tanggal oleh seorang notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh undang-undang.

Sengketa peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan sering kali timbul ketika penjual atau ahli warisnya mengingkari adanya transaksi, atau ketika tanah tersebut ternyata menjadi objek sengketa di pengadilan. Dalam banyak kasus, pembeli yang beritikad baik kesulitan untuk mempertahankan haknya karena bukti yang dimilikinya tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana tertuang pada beberapa putusan sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Tjs.

Bermula dari jual beli sebidang tanah seluas 2.500 m² di Desa Silva Rahayu, Kabupaten Bulungan, antara Penggugat Max J. Pantouw dan Tergugat Rohyatin pada 29 Mei 2009, yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa akta PPAT. Penggugat telah membayar lunas harga tanah sebesar Rp10.000.000 dan menerima sertifikat asli atas nama Tergugat, namun terkendala melakukan balik nama karena syarat administratif mengharuskan adanya akta PPAT. Tergugat kemudian tidak diketahui keberadaannya sehingga proses peralihan hak tidak dapat diselesaikan. Berdasarkan bukti dan keterangan saksi, Majelis Hakim menyatakan jual beli tersebut sah, menetapkan Penggugat sebagai pemilik sah tanah, dan menunjuk Penggugat sebagai kuasa sah Tergugat untuk menandatangani akta jual beli guna memproses balik nama sertifikat

2. Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk.

Kasus ini berkaitan dengan sengketa tanah seluas ±1270 m² SHM No. 1656 di Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, yang dibeli Hj. Sri Lestari secara di bawah tangan dari Ny. Tri Murti Rusdi S pada 21 April 1999. Meskipun pembayaran telah lunas, proses balik nama tidak dapat dilakukan karena jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat berwenang dan keberadaan ahli waris tidak diketahui. Pengadilan Negeri Demak melalui putusan verstek menyatakan jual beli tersebut sah, menetapkan Penggugat sebagai pemilik yang berhak, mengizinkan peralihan hak dan balik nama sertifikat oleh Penggugat, serta mewajibkan para tergugat tunduk pada putusan dengan segala akibat hukumnya.

3. Putusan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 238 /Pdt.G/2021/PN Prp.

Kasus ini berkaitan dengan sengketa peralihan hak atas tanah akibat jual beli di bawah tangan. Pihak Penggugat adalah Senni Ria Br Ginting, yang menggugat Syahril Dahlan (Tergugat I) karena tidak melanjutkan proses balik nama sertifikat tanah yang telah dibelinya pada tahun 2007. Tergugat lainnya adalah Darniati (Tergugat II) dan Kantor Pertanahan Rokan Hulu (Tergugat III), karena sebagian tanah yang dibeli Penggugat diklaim oleh Tergugat II dan Tergugat III diduga melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan sertifikat di atas tanah milik Penggugat.

Ketiga putusan tersebut di atas telah berkekuatan hukum tetapi.

LANDASAN TEORI

a. Teori Akibat Hukum

Akibat hukum adalah efek samping yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum⁷. Akibat hukum menurut Soeroso adalah suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum.⁸ Terdapat 3 (tiga) wujud akibat hukum menurut, yaitu: (1) timbulnya keadaan hukum melalui peristiwa yang disinyalir merupakan adanya perbuatan hukum; (2) timbulnya hubungan hukum, antara dua atau lebih orang dan badan hukum, di mana hak dan kewajiban orang dan badan hukum memiliki hak yang satu berhadapan dengan hal dan kewajiban orang dan badan hukum lain; dan (3) timbulnya tindakan sanksi apabila adanya tindakan yang bertentangan dengan hukum.⁹

b. Teori Perlindungan Hukum

Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa perlindungan hukum merupakan upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain, serta menjamin agar masyarakat dapat menikmati seluruh hak yang telah diberikan oleh hukum.¹⁰

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah semua peraturan dan regulasi yang bersangkutan, pendekatan kasus (*case approach*) untuk membangun argumentasi hukum berdasarkan kasus-kasus konkret, pendekatan analitis (*analytical approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer yang bersifat otoritatif dan mengikat, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Akibat Hukum Jual Beli Tanah yang Dilakukan Secara Dibawah Tangan

Jual beli tanah hingga kini belum diatur secara rinci dalam suatu regulasi khusus, meskipun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 telah menyinggungnya pada Pasal 26 tentang penjualan hak kepemilikan tanah. Dalam konteks hukum pertanahan, istilah yang digunakan adalah "pengalihan hak" yang meliputi jual beli, hibah, tukar-menukar maupun hibah wasiat. Dengan demikian, jual beli merupakan salah satu bentuk pengalihan hak yang secara substansial memindahkan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli.

Jual beli tanah di bawah tangan memiliki kelemahan mendasar terkait validitas hukum. Idealnya, peralihan hak harus didukung dengan akta otentik yang disusun oleh Pejabat

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, hlm. 250

⁸ Sarapi, Virgin Venlin, Putra Hutomo, dan Mohamad Ismed. "Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang." *Themis: Jurnal Ilmu Hukum* Volume 2 Nomor 1, 2024, hlm. 49-59.

⁹ Hadid, Hamasah Ramadhani, Anriz Nazaruddin Halim, dan Amelia Nur Widyanti. "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Yang Tidak Memenuhi Kuorum Kehadiran." *Journal of Innovation Research and Knowledge* Volume 4 Nomor 11, 2025, hlm. 8397-8408.

¹⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54

Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tanpa bukti otentik, transaksi ini rawan sengketa karena status kepemilikan tidak jelas secara hukum. Akta otentik diperlukan agar terdapat kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Dalam perspektif hukum adat, jual beli tanah bukanlah suatu perjanjian yang mengikat secara penuh. Kesepakatan tersebut hanya dipandang sebagai mekanisme pemindahan hak tanpa melahirkan kewajiban hukum baru. Oleh karena itu, jika pembeli belum melunasi harga, penjual tidak memiliki dasar hukum untuk menuntut pelunasan sisanya, berbeda dengan prinsip hukum perdata modern yang menempatkan perjanjian sebagai sumber kewajiban.

Konsekuensi yang dialami pembeli pada jual beli rahasia adalah ketidakpastian hukum. Akta pribadi yang dibuat hanya berlaku sepanjang diakui para pihak, dan pembuktiannya di pengadilan akan sangat tergantung pada adanya bukti tambahan. Dengan demikian, posisi hukum pembeli masih lemah jika transaksi hanya dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan.

Akta jual beli tanah yang sah berfungsi tidak hanya sebagai catatan administrasi, tetapi juga sebagai alat bukti kepastian hukum. PPAT berperan penting untuk mengawasi pembuatan akta dan memastikan transaksi bebas dari sengketa. Pemeriksaan status tanah oleh PPAT merupakan langkah preventif agar hak yang dialihkan tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.

Sengketa tanah umumnya muncul karena adanya klaim ganda atau pengaduan pihak lain terhadap objek tanah. Proses penyelesaian sengketa harus mengikuti mekanisme hukum, baik mediasi, adjudikasi, hingga putusan pengadilan. Tujuannya adalah menentukan secara sah pihak mana yang memiliki hak, berdasarkan bukti formal yang sah.

Hakim dalam menangani sengketa jual beli tanah di bawah tangan menggunakan tiga tahapan: mengkonstatir fakta, mengkualifikasi berdasarkan hukum, dan mengkonstituir berupa putusan yang mengikat. Dengan tahapan ini, hakim memastikan sengketa diselesaikan secara adil, meskipun transaksi dilakukan tanpa akta resmi. Dalam praktik, putusan hakim dapat menggantikan peran akta PPAT.

Putusan pengadilan yang mengesahkan jual beli di bawah tangan dapat dijadikan dasar untuk mendaftarkan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, fungsi pengadilan tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi juga memberikan legitimasi atas peralihan hak yang sebelumnya tidak memenuhi formalitas hukum. Hal ini menunjukkan sinergi antara fungsi peradilan dan administrasi pertanahan.

Namun, ketidakmampuan mendaftarkan peralihan hak tetap menjadi konsekuensi utama jual beli di bawah tangan. Sertifikat tanah tetap atas nama penjual, sehingga pembeli tidak memiliki dasar hukum kuat untuk mengubah data kepemilikan. Akibatnya, posisi hukum pembeli menjadi lemah apabila penjual menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.

Selain itu, tanah yang dibeli di bawah tangan tidak dapat dijadikan agunan kredit karena lembaga keuangan mensyaratkan sertifikat atas nama pemilik sah. Keterlibatan penjual tetap dibutuhkan dalam pengajuan kredit, sehingga posisi pembeli bergantung pada itikad baik penjual. Kondisi ini merugikan pembeli dari segi ekonomi dan akses finansial.

Risiko lain adalah rentannya pembeli terhadap penipuan atau manipulasi dokumen oleh penjual. Tanpa pendaftaran resmi, tanah yang diperjualbelikan bisa jadi bukan milik sah

penjual. Jika sengketa muncul, pembeli sulit memperoleh perlindungan hukum karena dokumen yang dimiliki hanya bersifat privat.

Dari sisi teori, Soeroso menjelaskan akibat hukum sebagai konsekuensi dari suatu tindakan yang diatur hukum untuk mencapai hasil tertentu. Dalam konteks jual beli di bawah tangan, akibat hukum timbul meski perbuatan itu sah secara materiil sebagai perjanjian, tetapi tidak sah secara formal karena tidak memenuhi syarat administratif. Hal ini menimbulkan keadaan hukum yang faktual, bukan legal.

Teori akibat hukum tersebut menunjukkan bahwa meskipun penguasaan fisik tanah telah berpindah kepada pembeli, status kepemilikan sah belum berubah karena tidak didaftarkan. Hal ini menimbulkan dualisme: ada hubungan hukum privat antara penjual dan pembeli, namun tidak ada pengakuan hukum publik terhadap kepemilikan pembeli.

Hubungan hukum yang timbul hanya berlaku bagi para pihak. Pembeli berhak atas tanah dan penjual wajib menyerahkan, sementara penjual berhak menerima harga dan pembeli wajib membayar. Namun, hubungan ini tidak mengikat pihak ketiga karena tidak diakui oleh pemerintah atau BPN. Artinya, posisi pembeli tetap rentan terhadap klaim pihak ketiga.

Selain itu, jual beli di bawah tangan berpotensi menimbulkan sanksi hukum. Peralihan hak yang tidak sesuai ketentuan dianggap batal demi hukum. Penolakan balik nama oleh BPN merupakan bentuk sanksi administratif. Bahkan, jika ditemukan unsur pemalsuan atau penipuan, maka dapat pula berimplikasi pidana.

Dari perspektif teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo, hukum seharusnya memberi pengayoman terhadap pembeli yang beritikad baik. Perlindungan hukum hadir agar hak pembeli tidak dirugikan meski formalitas tidak terpenuhi. Hal ini menegaskan bahwa hukum harus berpihak pada keadilan substantif, bukan sekadar prosedural.

Putusan pengadilan yang mengakui sahnya perjanjian di bawah tangan menjadi bentuk perlindungan hukum represif. Dengan putusan tersebut, pembeli memperoleh dasar hukum untuk mendaftarkan tanah. Artinya, pengadilan dapat menjadi mekanisme korektif bagi masyarakat yang tidak mengikuti prosedur formal.

Konsekuensi hukum yang kompleks dari jual beli di bawah tangan menunjukkan pentingnya pendaftaran tanah. Tanpa registrasi formal, pembeli hanya memiliki penguasaan fisik tetapi tidak kepemilikan sah. Hal ini membuka potensi sengketa, kerugian finansial, hingga tindak pidana jika disertai manipulasi dokumen.

Bahwa jual beli tanah di bawah tangan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli. Dari sisi teori akibat hukum, keadaan hukum yang lahir hanya bersifat faktual. Dari sisi perlindungan hukum, negara tetap harus mengayomi pembeli yang beritikad baik. Dan dari sisi praktik, putusan pengadilan dapat berperan menggantikan akta PPAT sebagai dasar pendaftaran tanah.

Sehingga jual beli tanah di bawah tangan sebaiknya dihindari. Masyarakat didorong untuk melakukan peralihan hak melalui mekanisme resmi di hadapan PPAT dan mendaftarkannya ke BPN agar memperoleh kepastian hukum, perlindungan hak, serta terhindar dari berbagai risiko hukum, ekonomi, dan sosial.

Analisa Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Kepemilikan Haknya Atas Jual Beli Tanah yang Dilakukan Dibawah Tangan

Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPdata merupakan perjanjian timbal balik, di mana penjual wajib menyerahkan suatu benda dan pembeli wajib membayar sejumlah harga yang disepakati. Jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tetap dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Dalam praktiknya, jual beli tanah di bawah tangan seringkali melibatkan Kepala Desa sebagai saksi transaksi. Namun, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengharuskan adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT agar peralihan hak memiliki kekuatan hukum penuh.

Meski jual beli di bawah tangan masih diakui secara hukum sepanjang memenuhi syarat materiil, ia rentan menimbulkan permasalahan hukum, khususnya terkait pendaftaran tanah dan pengakuan hak oleh pihak ketiga. Untuk itu, prosedur resmi dengan akta PPAT tetap merupakan mekanisme yang dianjurkan guna menjamin kepastian hukum.

Perlindungan hukum terhadap transaksi semacam ini menjadi bagian penting dalam penegakan hukum. Negara berkewajiban memberikan pengayoman kepada para pihak agar tidak dirugikan hanya karena kelemahan formalitas. Hal ini sejalan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan Satjipto Rahardjo, yang menekankan pentingnya pengayoman terhadap hak-hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum harus menjamin agar masyarakat dapat menikmati hak yang lahir dari hukum. Artinya, meskipun transaksi tanah dilakukan tanpa akta PPAT, hukum tetap harus melindungi pihak yang beritikad baik agar tidak kehilangan haknya semata-mata karena ketidaksempurnaan prosedural. Dengan demikian, perlindungan hukum mengutamakan substansi di atas formalitas.

Perlindungan hukum dalam konteks ini dapat dibedakan menjadi preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan mencegah timbulnya sengketa melalui pengaturan, sosialisasi, pengawasan, serta penyuluhan hukum agar masyarakat memahami pentingnya prosedur formal jual beli tanah. Misalnya, pemerintah dapat mewajibkan penggunaan akta otentik untuk mengurangi praktik jual beli di bawah tangan.

Perlindungan preventif juga dapat berupa sanksi administratif bagi pihak yang sengaja menghindari prosedur hukum. Sementara itu, perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadi pelanggaran hukum, misalnya melalui putusan pengadilan yang mengakui hak pembeli beritikad baik meski transaksi dilakukan tanpa akta PPAT.

Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Tjs menjadi contoh nyata perlindungan hukum represif. Pengadilan mengakui sahnya jual beli tanah di bawah tangan dengan pertimbangan bahwa akta PPAT hanyalah alat bukti, bukan syarat mutlak keabsahan jual beli. Hakim juga menunjuk penggugat sebagai kuasa sah penjual untuk menandatangani akta jual beli, dengan merujuk pada Yurisprudensi MA RI No. 2318 K/Sip/1990.

Putusan tersebut menunjukkan bahwa substansi transaksi, yakni adanya kesepakatan, pembayaran lunas, dan penguasaan fisik tanah, lebih penting daripada formalitas

administratif. Dengan demikian, pengadilan memberikan solusi praktis bagi pembeli yang beritikad baik namun terhalang oleh kendala administratif dari pihak penjual.

Kasus di Tanjung Selor ini memperlihatkan bahwa pengadilan dapat berfungsi sebagai jembatan antara praktik informal masyarakat dan tuntutan hukum formal. Putusan tersebut memperkuat posisi pembeli serta memberikan kepastian hukum bahwa ia adalah pemilik sah tanah meskipun jual beli dilakukan secara di bawah tangan.

Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk juga memberikan perlindungan hukum serupa. Dalam kasus ini, penggugat membeli tanah tahun 1999 dengan kuitansi pembayaran dan telah menerima sertifikat asli dari penjual. Meski tidak dilakukan melalui PPAT, pengadilan menyatakan transaksi tersebut sah dan memberikan kuasa kepada pembeli untuk balik nama.

Pengadilan Negeri Demak bahkan memerintahkan BPN untuk melaksanakan balik nama ke atas nama penggugat, meskipun penjual dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya. Putusan ini menegaskan bahwa sertifikat dapat dipindahkan meski tanpa kehadiran penjual apabila pembeli mampu menunjukkan bukti kuat penguasaan dan pembayaran lunas.

Keputusan ini memperlihatkan sikap progresif pengadilan yang tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi juga memberikan instruksi kepada instansi pemerintah agar menindaklanjuti kepemilikan hak. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli mencakup aspek administratif agar hak kepemilikan benar-benar terjamin.

Putusan Demak menjadi yurisprudensi penting yang menegaskan bahwa hukum tidak hanya melindungi transaksi yang formal, melainkan juga mengakui substansi kesepakatan yang sah dan beritikad baik. Prinsip keadilan menjadi lebih diutamakan dibandingkan sekadar kepatuhan prosedural.

Namun, Putusan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 238/Pdt.G/2021/PN Prp memberikan ilustrasi sebaliknya. Dalam perkara ini, pembeli yang hanya mengandalkan surat jual beli di bawah tangan kalah menghadapi pihak lain yang memegang sertifikat sah. Hakim menegaskan bahwa itikad baik tidak cukup untuk mengalahkan kekuatan hukum sertifikat.

Kasus Pasir Pengaraian menyoroti pentingnya prosedur formal karena sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang paling kuat. Hakim menolak gugatan penggugat dengan pertimbangan daluwarsa sesuai Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, karena lebih dari lima tahun sejak sertifikat diterbitkan, penggugat tidak segera menuntut haknya.

Putusan ini menunjukkan bahwa meskipun teori perlindungan hukum menuntut adanya pengayoman terhadap pihak beritikad baik, kekuatan formal sertifikat tetap menjadi benteng terakhir dalam sengketa pertanahan. Prinsip *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* diberlakukan, yakni tidak seorang pun dapat mengalihkan hak lebih dari yang dimilikinya.

Dari analisis tersebut, terlihat bahwa perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan sangat bergantung pada kekuatan bukti. Jika bukti kuat mendukung klaim pembeli beritikad baik, pengadilan dapat mengesahkan dan melindunginya. Namun, bila berhadapan dengan pihak ketiga pemegang sertifikat, posisi pembeli tetap lemah.

Dari perspektif teori akibat hukum menurut Soeroso, jual beli di bawah tangan tetap menimbulkan akibat hukum, yaitu berpindahnya hak secara faktual meski tidak formal.

Akibat hukum ini menimbulkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, namun tidak selalu diakui oleh pihak ketiga atau negara sebelum ada pendaftaran resmi.

Sehingga berdasarkan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo dan teori akibat hukum Soeroso, dapat disimpulkan bahwa negara tetap berkewajiban melindungi pembeli beritikad baik, namun perlindungan ini tidak boleh mengabaikan pentingnya prosedur formal pendaftaran tanah. Pengadilan berperan sebagai korektor, sementara sertifikat tetap merupakan dasar kepastian hukum tertinggi.

KESIMPULAN

1. Akibat hukum jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan secara yuridis memiliki validitas hukum yang lemah dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Bagi pembeli, konsekuensi utama dari transaksi informal ini adalah mereka tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atau mengubah nama pada sertifikat di Kantor Pertanahan, karena tanah secara resmi masih tercatat atas nama penjual. Hal ini menyebabkan pembeli tidak memiliki bukti kuat atas kepemilikan tanah di mata hukum. Apabila sengketa jual beli tanah di bawah tangan dibawa ke pengadilan, putusan hakim dapat menjadi dasar hukum yang sah untuk mengurus sertifikat tanah. Putusan pengadilan yang mengesahkan transaksi informal tersebut akan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan akta jual beli PPAT, sehingga dapat digunakan sebagai dokumen untuk mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah.
2. Perlindungan hukum bagi pembeli atas kepemilikan haknya atas jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dibagi menjadi dua, yaitu preventif dan represif. Dalam praktiknya, pengadilan seringkali menjadi jalan keluar bagi pembeli yang dirugikan. Beberapa putusan, seperti di PN Tanjung Selor dan PN Demak, menunjukkan bahwa hakim dapat mengakui keabsahan transaksi di bawah tangan dengan bukti kuat, misalnya kwitansi, penguasaan tanah, dan saksi. Hakim bahkan dapat memberi kewenangan kepada pembeli untuk mengurus balik nama tanpa penjual, sehingga putusan tersebut berkekuatan sama dengan akta PPAT. Namun, kasus di PN Pasir Pengaraian menegaskan bahwa niat baik pembeli tidak cukup jika berhadapan dengan pihak ketiga yang memegang sertifikat sah dan telah berlaku lebih dari lima tahun.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- [2] Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DALAM Proses Jual Beli Tanah". Jurnal Keadilan Progresif, Vol. 5 No. 1, 2014.
- [3] Chainur Arrasjid, Dasar-Dasar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- [4] Hadid, Hamasah Ramadhani, Anriz Nazaruddin Halim, dan Amelia Nur Widyanti. "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Yang Tidak Memenuhi Kuorum Kehadiran." Journal of Innovation Research and Knowledge Volume 4 Nomor 11, 2025.

- [5] John Salindeho, Masalah Tanah dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 1987.
- [6] Mahesa, K. Hendra, Muhamad Jodi Setianto, and Komang Febrinayanti Dantes. "Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis Vol. 3 Np. 4, 2023.
- [7] Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010.
- [8] Purnamasari, Irma Devita. Hukum Pertanahan. Kaifa, Bandung, 2010.
- [9] R. Subekti, Aneka Perjanjian, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- [10] Sarapi, Virgin Venlin, Putra Hutomo, dan Mohamad Ismed. "Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang." Themis: Jurnal Ilmu Hukum Volume 2 Nomor 1, 2024.
- [11] Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- [12] Sihombing, D. Romi, Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan. Prenada Media, Jakarta, 2022.

Perundangan

- [13] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- [14] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [15] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- [16] Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Yurisprudensi

- [17] Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Tjs.
- [18] Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk.
- [19] Putusan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 238 /Pdt.G/2021/PN Prp.