

Analisis Yuridis Pengesahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Implikasinya Terhadap Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (Studi Putusan Nomor 132/Pdt.G/2025/PN.Srg)

Amin Rahmat Sidik^{1*}, Ahmad Rizky Apriana²

^{a,b}Universitas Pamulang Kampus Serang, Kota Serang, Banten

¹rs.arasi11@gmail.com; ²akhmadrizkyapriana@gmail.com;

* Corresponding Author: rs.arasi11@gmail.com

INFO ARTIKEL	ABSTRAK
<i>Sejarah Artikel:</i> Diterima: 24 Februari 2026 Direvisi: 23 Maret 2026 Disetujui: 19 April 2026 Tersedia Daring: 1 Mei 2026 <i>Kata Kunci:</i> sertipikat tanah jual beli di bawah tangan kepastian hukum PPAT Pembuktian administrasi pertanahan.	Dalam sistem hukum agraria nasional, setiap peralihan hak atas tanah diwajibkan untuk didaftarkan guna memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Namun, dalam praktiknya masih banyak terjadi transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang hanya didasarkan pada kesepakatan sederhana seperti kwitansi. Praktik ini berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum, terutama terkait kekuatan pembuktian dan kesulitan dalam proses administrasi pertanahan, seperti balik nama sertipikat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan, mengkaji pertimbangan hakim dalam memutus perkara terkait, serta menelaah implikasi hukumnya terhadap proses administrasi pertanahan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus terhadap Putusan Nomor 132/Pdt.G/2025/PN.Srg. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara materiil jual beli tanah di bawah tangan tetap sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, secara formil, transaksi tersebut tidak memiliki kekuatan hukum administratif karena tidak didukung oleh akta otentik PPAT, sehingga tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak. Dalam putusan yang dikaji, hakim menggunakan pendekatan keadilan substantif dengan mempertimbangkan itikad baik, penguasaan fisik yang lama, serta alat bukti yang ada, sehingga memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembeli. Putusan pengadilan tersebut kemudian berfungsi sebagai dasar hukum pengganti akta jual beli dalam proses balik nama sertipikat. Dengan demikian, pengadilan memiliki peran penting dalam menjembatani kesenjangan antara hukum normatif dan praktik sosial. Penelitian ini juga menegaskan perlunya peningkatan kesadaran hukum masyarakat serta reformasi sistem administrasi pertanahan agar tercipta kepastian hukum yang lebih efektif dan berkeadilan.

ABSTRACT

Keywords:
land certificate
private land sale
legal certainty
Land Deed Official (PPAT)
Evidence
land administration

In Indonesia's agrarian legal system, every transfer of land rights must be registered to ensure legal certainty and protection. However, private land sale transactions conducted without the involvement of a Land Deed Official (PPAT) remain common. This study analyzes the legal validity of such transactions, judicial considerations in related disputes, and their implications for land administration. Using a normative juridical method with statutory and case approaches, this research examines Decision Number 132/Pdt.G/2025/PN.Srg. The findings show that private land sales are substantively valid if they meet the requirements of Article 1320 of the Indonesian Civil Code. Nevertheless, they lack formal administrative validity because they are not supported by an authentic PPAT deed and therefore cannot serve as a basis for registering the transfer of land rights. In the examined case, the court applied a substantive justice approach by considering the purchaser's good faith, long-term possession of the land, and supporting evidence. As a result, the court decision functioned as a legal substitute for the sale and purchase deed, enabling the transfer of the land certificate. This study highlights the important role of courts in bridging the gap between formal legal requirements and social realities while promoting legal certainty and justice in land administration.

©2026, Amin Rahmat Sidik, Ahmad Rizky Apriana
This is an open access article under CC BY-SA license



1. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi sehingga memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Dalam perspektif hukum agraria nasional, tanah tidak semata-mata dipandang sebagai objek ekonomi, melainkan juga sebagai instrumen untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh karena itu, kepastian hukum terhadap kepemilikan dan penguasaan tanah menjadi hal yang sangat fundamental untuk menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat (Harsono, 2003).

Sejalan dengan itu, sistem hukum nasional menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan guna memberikan jaminan kepastian hukum, baik bagi pemegang hak maupun pihak lain yang berkepentingan. Namun dalam praktiknya di masyarakat, masih kerap ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, yakni tanpa melibatkan pejabat berwenang seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah. Transaksi tersebut umumnya hanya berlandaskan kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam kwitansi atau surat pernyataan sederhana, tanpa mengikuti prosedur formal sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang termasuk property, dan pihak lain untuk membayar harga yang sudah dijanjikan (Setiawan, 2006).

Praktik jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan kerap menimbulkan berbagai persoalan hukum di kemudian hari. Salah satu masalah utama yang sering muncul berkaitan dengan pembuktian kepemilikan tanah apabila terjadi sengketa, baik antara para pihak maupun dengan pihak ketiga. Dalam hukum perdata, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sedangkan dokumen di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas dan masih dapat diperdebatkan keabsahannya. Kondisi ini tentu menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak pembeli, terutama jika penjual melakukan perbuatan melawan hukum, seperti menjual kembali tanah yang sama kepada pihak lain atau apabila ahli waris

penjual tidak mengakui transaksi yang telah dilakukan sebelumnya.

Selain itu, hambatan juga muncul dalam proses administrasi pertanahan, khususnya terkait balik nama sertipikat. Berdasarkan ketentuan yang berlaku, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila didukung oleh akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Tanpa adanya akta tersebut, pihak pembeli akan mengalami kesulitan dalam melakukan perubahan data yuridis pada sertipikat di kantor pertanahan. Akibatnya, secara administratif tanah tersebut masih tercatat atas nama pemilik sebelumnya, meskipun secara faktual haknya telah beralih. Keadaan ini tidak hanya merugikan pembeli, tetapi juga berpotensi memicu sengketa hukum yang lebih kompleks di masa mendatang.

Oleh sebab itu, perlu adanya peningkatan kesadaran hukum di kalangan masyarakat mengenai pentingnya melaksanakan transaksi jual beli tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di samping itu, pemerintah juga dituntut untuk memperkuat upaya sosialisasi serta menyediakan kemudahan akses terhadap layanan pertanahan, sehingga masyarakat tidak lagi memilih jalur informal yang berisiko tinggi. Dengan demikian, tujuan utama hukum agraria dalam mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dapat tercapai secara optimal dalam praktik kehidupan sehari-hari.

Jual beli tanah di bawah tangan ini pada umumnya terjadi karena berbagai faktor, antara lain rendahnya kesadaran hukum masyarakat, pertimbangan biaya, serta anggapan bahwa prosedur formal yang berlaku terlalu rumit dan memakan waktu. Padahal, secara yuridis, setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selanjutnya didaftarkan pada kantor pertanahan guna memperoleh kepastian hukum (Santoso, 2014). Fenomena ini dapat dilihat secara nyata dalam Putusan Nomor 132/Pdt.G/2025/PN.Srg, dimana terjadi transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan hanya berdasarkan kwitansi pembayaran tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Dalam perkara tersebut, penggugat telah menguasai tanah objek sengketa selama lebih dari sepuluh tahun secara berkelanjutan, namun tidak dapat mengurus proses balik nama sertipikat karena tidak memiliki dasar hukum formal yang diakui dalam sistem pendaftaran tanah. Permasalahan semakin rumit karena keberadaan pihak penjual tidak lagi diketahui, sehingga pembuatan akta jual beli sebagai syarat formal peralihan hak menjadi tidak memungkinkan. Keadaan ini mencerminkan adanya kesenjangan antara praktik yang berkembang di masyarakat dengan ketentuan hukum yang berlaku. Di satu sisi, hukum mensyaratkan adanya formalitas tertentu dalam setiap peralihan hak atas tanah, sementara di sisi lain realitas sosial menunjukkan bahwa ketentuan tersebut kerap diabaikan oleh masyarakat. Oleh karena itu, peran pengadilan menjadi sangat krusial dalam memberikan solusi atas persoalan tersebut, terutama dalam menjamin kepastian hukum bagi pihak yang beritikad baik.

Rumusan masalah dalam penelitian ini dirumuskan untuk memberikan arah dan fokus kajian terhadap isu hukum yang diteliti, khususnya terkait praktik jual beli tanah di bawah tangan yang masih banyak terjadi dalam masyarakat. Permasalahan pertama yang dikaji adalah bagaimana kekuatan hukum dari jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, baik ditinjau dari perspektif hukum perdata maupun hukum agraria, mengingat transaksi tersebut secara materiil dapat memenuhi syarat sah perjanjian, namun seringkali tidak memenuhi ketentuan formal yang dipersyaratkan dalam sistem pendaftaran tanah. Permasalahan kedua berkaitan dengan bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang berkaitan dengan jual beli tanah di bawah tangan, khususnya dalam menilai aspek keabsahan perjanjian, alat bukti yang diajukan, serta kondisi konkret para pihak, sehingga dapat menghasilkan putusan yang mencerminkan keadilan dan kepastian hukum. Selanjutnya, permasalahan ketiga yang menjadi fokus penelitian ini adalah bagaimana implikasi hukum dari putusan tersebut terhadap proses balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB), terutama dalam konteks administrasi pertanahan yang mensyaratkan adanya bukti formal sebagai dasar perubahan data yuridis. Ketiga rumusan

masalah ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai hubungan antara hukum normatif dan praktik yang berkembang di masyarakat, serta peran pengadilan dalam menjembatani keduanya.

Tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai aspek hukum yang berkaitan dengan praktik jual beli tanah di bawah tangan serta implikasinya dalam sistem hukum pertanahan. Secara khusus, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum dari jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan, baik ditinjau dari perspektif hukum perdata maupun hukum agraria, guna mengetahui sejauh mana transaksi tersebut diakui dan memiliki kekuatan mengikat secara hukum. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengkaji secara mendalam pertimbangan hakim dalam memutus perkara yang berkaitan dengan jual beli tanah di bawah tangan, terutama dalam menilai alat bukti, fakta hukum, serta penerapan prinsip keadilan dalam putusan. Lebih lanjut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implikasi hukum dari putusan tersebut terhadap proses balik nama sertipikat, khususnya dalam konteks administrasi pertanahan, sehingga dapat memberikan gambaran mengenai peran putusan pengadilan dalam menjembatani kekurangan aspek formal dalam peralihan hak atas tanah.

Kebaruhan penelitian ini terletak pada analisis terhadap pengesahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan melalui putusan pengadilan sebagai dasar peralihan hak dan balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang berfokus pada akibat hukum AJB yang tidak didaftarkan ke BPN, penelitian ini mengkaji peran hakim dalam memberikan legitimasi hukum terhadap transaksi yang sejak awal tidak memenuhi syarat formal berupa akta PPAT. Selain itu, penelitian ini menawarkan perspektif mengenai fungsi substitutif putusan pengadilan sebagai pengganti AJB dalam proses administrasi pertanahan guna mewujudkan kepastian hukum dan keadilan substantif bagi pembeli yang beritikad baik.

2. Metode

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfokus pada analisis norma-norma hukum yang berlaku, baik yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan maupun dalam putusan pengadilan sebagai sumber hukum sekunder (Soekanto, 2014). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yang dilakukan dengan menelaah berbagai ketentuan hukum yang relevan dengan permasalahan yang dikaji, serta pendekatan studi kasus (*case approach*), yaitu dengan menganalisis putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian guna memahami penerapan hukum dalam praktik (Marzuki, 2017). Melalui kedua pendekatan tersebut, penelitian ini diharapkan mampu memberikan analisis yang komprehensif, sistematis, dan mendalam terhadap permasalahan hukum yang diteliti, khususnya terkait kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dan implikasinya dalam sistem pertanahan di Indonesia.

3. Hasil dan Pembahasan

Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Hukum Perdata

Jual beli merupakan perbuatan hokum yang paling banyak berlangsung di masyarakat, kenyataan tersebut menempatkan pentingnya jual beli dalam pergaulan hidup masyarakat, sehingga dipandang perlu membuat peraturan yang mengatur tentang jual beli (Subekti, 2014). Jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan merupakan praktik yang masih banyak dijumpai dalam kehidupan masyarakat, meskipun tidak mengikuti prosedur formal yang ditentukan dalam hukum pertanahan. Secara yuridis, perjanjian semacam ini tetap dapat diakui keberadaannya selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Subekti, 2005). Ketentuan tersebut menegaskan bahwa sah atau tidaknya suatu perjanjian pada dasarnya ditentukan oleh terpenuhinya unsur-unsur pokok, seperti adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, serta sebab yang halal, tanpa secara mutlak mensyaratkan bentuk formal tertentu. Oleh karena itu, jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tidak dapat langsung dianggap tidak sah, melainkan perlu terlebih dahulu dinilai berdasarkan terpenuhi atau tidaknya syarat-syarat tersebut.

Syarat pertama adalah adanya kesepakatan para pihak, yaitu tercapainya kehendak yang sama antara penjual dan pembeli tanpa adanya paksaan, kekeliruan, maupun penipuan. Dalam praktik jual beli di bawah tangan, kesepakatan ini umumnya dituangkan dalam bentuk kwitansi, surat pernyataan, atau perjanjian tertulis sederhana yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Sepanjang kesepakatan tersebut lahir secara bebas dan dengan kesadaran penuh, maka unsur ini dianggap telah terpenuhi.

Syarat kedua adalah kecakapan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum. Hal ini berarti bahwa baik penjual maupun pembeli harus merupakan subjek hukum yang cakap, yakni tidak masih di bawah umur, tidak berada dalam pengampuan, serta tidak sedang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Dalam konteks perkara yang dianalisis, apabila kedua belah pihak merupakan orang dewasa dan tidak memiliki hambatan hukum, maka unsur kecakapan ini dapat dinyatakan telah terpenuhi.

Selanjutnya, syarat ketiga dan keempat adalah adanya objek tertentu serta sebab yang halal. Objek tertentu dalam jual beli tanah mengharuskan tanah yang diperjualbelikan memiliki kejelasan mengenai letak, luas, dan batas-batasnya, sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian di kemudian hari. Adapun sebab yang halal berarti bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Dalam perkara yang dimaksud, apabila objek tanah telah ditentukan secara jelas dan tidak mengandung unsur pelanggaran hukum, maka kedua syarat tersebut dapat dianggap telah terpenuhi secara kumulatif. Dengan terpenuhinya keempat syarat tersebut, maka secara substansi sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi, apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat tersebut, maka perjanjian tersebut adalah sah (Perdana et al., 2022). Dengan demikian, transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya.

Dalam perspektif hukum agraria nasional, keabsahan peralihan hak atas tanah tidak cukup hanya didasarkan pada terpenuhinya syarat materiil sebagaimana dikenal dalam hukum perdata, tetapi juga harus memenuhi syarat formil yang bersifat administratif dan prosedural. Ketentuan ini merupakan konsekuensi dari sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kerangka tersebut, setiap peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, hibah, maupun tukar-menukar, wajib dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan dituangkan dalam bentuk akta otentik. Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian (Mertokusumo, 2010).

Dalam konteks ini, peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk menyusun akta terkait perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan. Akta yang diterbitkan oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan menjadi dasar utama dalam proses pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Tanpa adanya akta tersebut, proses balik nama sertipikat tidak dapat dilaksanakan secara sah menurut hukum administrasi pertanahan. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

meskipun suatu transaksi jual beli tanah telah memenuhi syarat materiil, apabila tidak memenuhi syarat formil ini, maka peralihan hak tersebut belum memperoleh pengakuan secara penuh dalam sistem hukum agraria nasional. Tanpa adanya akta tersebut, maka peralihan hak tidak dapat dicatat dalam buku tanah dan sertifikat. Dengan tidak dipenuhinya syarat formil tersebut, maka transaksi jual beli di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan balik nama sertifikat. Hanya tanah yang telah terdaftar dalam sistem pendaftaran tanah yang memperoleh perlindungan hukum dari Negara (A Lubis, Isnaeni & Anggreni, 2022). Namun demikian menurut Adisa Indira Mandigani kedudukan hukum akta jual beli tanah yang tidak didaftarkan ke BPN dapat dikatakan sah sebagai bukti adanya perikatan jual beli, namun tidak sah sebagai bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah secara sempurna menurut hukum pertanahan Indonesia (Mandigani, 2024).

Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Nomor 132/Pdt.G/2025/PN.Srg

Dalam Putusan Nomor 132/Pdt.G/2025/PN.Srg, hakim menerapkan pendekatan yang tidak semata-mata bersifat formalistik, tetapi juga memperhatikan aspek keadilan substantif. Pendekatan ini mencerminkan bahwa hakim tidak hanya berpegang pada ketentuan normatif yang kaku, melainkan juga berusaha memahami konteks sosial serta fakta empiris yang melatarbelakangi timbulnya sengketa. Hal ini menjadi relevan dalam perkara pertanahan yang kerap melibatkan praktik-praktik nonformal di tengah masyarakat. Hakim menilai bahwa penggugat telah bertindak dengan itikad baik dalam melakukan transaksi, yang dibuktikan melalui adanya pembayaran yang sah serta penguasaan fisik atas tanah dalam jangka waktu yang cukup lama. Itikad baik tersebut menjadi salah satu pertimbangan utama, mengingat dalam hukum perdata perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik merupakan prinsip yang sangat dijunjung tinggi.

Penguasaan fisik atas tanah yang berlangsung dalam waktu lama, dilakukan secara terus-menerus, serta tanpa adanya gangguan, keberatan, atau sengketa dari pihak lain dapat menjadi indikator kuat adanya pengakuan sosial terhadap status kepemilikan tanah tersebut. Dalam praktik kehidupan masyarakat, kondisi ini mencerminkan bahwa keberadaan dan penguasaan seseorang atas sebidang tanah telah diterima secara umum oleh lingkungan sekitarnya, baik oleh tetangga, aparat desa, maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan. Dalam praktik hukum agraria di Indonesia, penguasaan yang berlangsung secara terus-menerus dan tidak terputus kerap dijadikan sebagai salah satu dasar untuk menilai adanya hak secara *de facto*, khususnya dalam pembuktian di persidangan maupun dalam proses administrasi pertanahan tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa hukum tidak semata-mata berfokus pada aspek normatif-formal, tetapi juga memperhatikan realitas sosial yang berkembang di tengah masyarakat. Dengan demikian, meskipun penguasaan fisik tidak serta-merta menggantikan bukti kepemilikan yang sah secara hukum, namun keberadaannya tetap memiliki nilai penting sebagai indikator pengakuan sosial yang dapat memperkuat klaim kepemilikan seseorang atas tanah, khususnya ketika didukung oleh bukti-bukti lain yang relevan (Harsono, 2003).

Di samping itu, keberadaan kwitansi dalam suatu transaksi memiliki peran penting sebagai alat bukti yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara para pihak, khususnya dalam konteks perjanjian jual beli. Kwitansi pada umumnya memuat keterangan mengenai telah dilakukannya pembayaran sejumlah uang dari pembeli kepada penjual, yang sekaligus merefleksikan adanya kesepakatan dan pelaksanaan sebagian atau seluruh isi perjanjian. Meskipun secara formil kwitansi tidak termasuk dalam kategori akta otentik karena tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang, namun keberadaannya tetap tidak dapat diabaikan dalam menilai suatu hubungan hukum (Subekti, 2005).

Dalam perspektif hukum pembuktian perdata, kwitansi tergolong sebagai alat bukti surat di bawah tangan yang tetap memiliki kekuatan pembuktian, meskipun tidak sekuat akta otentik. Nilai pembuktiannya akan semakin kuat apabila tidak disangkal oleh pihak yang berkepentingan

dan didukung oleh fakta-fakta lain yang relevan, seperti penguasaan fisik atas objek, kesaksian para saksi, maupun adanya perbuatan lanjutan yang menunjukkan bahwa perjanjian tersebut benar-benar telah dilaksanakan (Subekti, 2008). Dengan demikian, meskipun kedudukan kwitansi berada di bawah akta otentik dalam hierarki pembuktian, namun dalam praktik peradilan, alat bukti ini tetap dapat memberikan kontribusi signifikan dalam membuktikan adanya peristiwa hukum dan hubungan keperdataan antara para pihak.

Dalam pertimbangannya, hakim juga menilai bahwa tidak hadirnya pihak penjual dalam proses yang diperlukan untuk memenuhi formalitas hukum bukan disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan penggugat, melainkan karena keadaan tertentu di luar jangkauan dan kendalinya. Situasi tersebut dapat berupa tidak diketahuinya keberadaan penjual, meninggal dunia tanpa kejelasan ahli waris, atau kondisi lain yang secara objektif menghambat terlaksananya prosedur formal. Dengan demikian, hakim berpendapat bahwa penggugat telah bertindak dengan itikad baik dan telah melakukan upaya yang wajar untuk memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, namun terhalang oleh faktor eksternal yang tidak dapat dihindari. Pertimbangan ini menunjukkan adanya pendekatan yang tidak semata-mata kaku pada aspek formalitas, tetapi juga mempertimbangkan prinsip keadilan dan itikad baik dalam hubungan hukum perdata.

Dalam konteks ini, penggugat tidak dapat dibebani tanggung jawab atas tidak terpenuhinya syarat formil berupa pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat yang berwenang, karena hambatan tersebut bukan berasal dari kesalahan atau kesengajaan pihaknya. Oleh karena itu, posisi penggugat tetap harus dilindungi secara hukum, terutama apabila dapat dibuktikan bahwa secara materiil perjanjian telah terjadi dan dilaksanakan (Muhammad, 2010). Sehingga tidak adil apabila haknya diabaikan hanya karena kendala administratif yang berada di luar kemampuannya.

Pendekatan yang diambil oleh hakim dalam perkara ini mencerminkan adanya perubahan orientasi dalam cara pandang terhadap hukum, dari yang semula bersifat kaku dan formalistik menuju pendekatan yang lebih lentur serta responsif terhadap realitas sosial yang berkembang di masyarakat. Perubahan paradigma ini merupakan bagian dari perkembangan hukum modern yang menempatkan keadilan sebagai tujuan utama dalam penegakan hukum, bukan sekadar kepastian formal belaka. Dalam kerangka ini, hakim dituntut untuk menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup di tengah masyarakat (Mertokusumo, 2020). Pendekatan yang lebih progresif ini menunjukkan bahwa hukum bersifat dinamis dan adaptif, sehingga mampu mengakomodasi berbagai situasi yang tidak sepenuhnya terjangkau oleh norma tertulis. Oleh karena itu, putusan yang dihasilkan tidak hanya memiliki legitimasi yuridis, tetapi juga legitimasi sosial, karena mencerminkan keseimbangan antara kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Hakim dalam menjalankan fungsinya tidak hanya bertindak sebagai pelaksana norma hukum secara tekstual semata, melainkan juga sebagai penafsir hukum yang memiliki kewenangan untuk menggali dan menemukan makna di balik ketentuan peraturan perundang-undangan.

Peran interpretatif ini menjadi sangat krusial terutama dalam menghadapi perkara-perkara yang tidak diatur secara tegas atau bahkan belum diantisipasi oleh peraturan perundang-undangan. Dalam kondisi demikian, hakim dituntut untuk melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*) dengan menggali nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, doktrin, serta asas-asas umum hukum. Melalui pendekatan ini, hakim dapat memberikan solusi terhadap permasalahan konkret yang dihadapi para pihak, sehingga hukum tetap dapat berfungsi secara efektif sebagai sarana penyelesaian sengketa dan pencipta keadilan, meskipun terdapat kekosongan atau keterbatasan pengaturan dalam hukum positif.

Implikasi Hukum Putusan terhadap Balik Nama Sertipikat dan Reformasi Administrasi Pertanahan

Dengan mengesahkan transaksi jual beli tersebut melalui putusan pengadilan, hakim pada hakikatnya telah membuka jalan bagi penggugat untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah yang selama ini dikuasainya secara nyata. Putusan tersebut tidak hanya mengakui keberadaan hubungan hukum antara para pihak, tetapi juga memberikan legitimasi yuridis yang sebelumnya tidak dimiliki akibat tidak terpenuhinya syarat formal dalam proses peralihan hak. Dalam konteks ini, pengadilan berperan sebagai sarana untuk “menyempurnakan” keadaan hukum yang secara materiil telah ada, sehingga penggugat dapat melanjutkan proses administratif, seperti pendaftaran atau balik nama sertipikat, dengan dasar hukum yang lebih kuat dan dapat dipertanggungjawabkan. Kondisi ini menunjukkan bahwa putusan pengadilan dapat berfungsi sebagai instrumen korektif terhadap keterbatasan atau kekakuan dalam sistem hukum formal. Ketika prosedur administratif tidak dapat dipenuhi karena keadaan tertentu, pengadilan berperan sebagai jembatan antara hukum normatif dan realitas sosial (Raharjo, 2012). Dengan demikian, peran hakim tidak hanya sebatas menegakkan aturan secara mekanis, tetapi juga memastikan bahwa tujuan hukum yakni keadilan, kepastian, dan kemanfaatan tetap dapat tercapai.

Lebih lanjut, putusan pengadilan tersebut membawa implikasi hukum yang sangat signifikan, terutama dalam kaitannya dengan proses balik nama sertipikat hak atas tanah. Dalam praktik administrasi pertanahan, peralihan hak tidak hanya bergantung pada fakta terjadinya transaksi secara materiil, tetapi juga mensyaratkan adanya dasar hukum formal yang diakui oleh negara. Putusan pengadilan dalam hal ini dapat berfungsi sebagai pengganti atau dasar legitimasi yang memperkuat posisi hukum penggugat, sehingga dapat digunakan sebagai landasan dalam mengajukan permohonan perubahan data yuridis di kantor pertanahan. Dengan demikian, keberadaan putusan tersebut menjadi sangat strategis dalam menjembatani kekurangan dokumen formal yang sebelumnya tidak terpenuhi.

Dalam sistem administrasi pertanahan, kepastian hukum sangat bergantung pada alat bukti resmi seperti sertipikat dan akta otentik. Tanpa bukti tersebut, penguasaan atau transaksi tanah sulit diakui secara administratif meskipun secara faktual telah terjadi. Dalam kondisi ini, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk mendukung proses balik nama sertipikat sekaligus menjadi bukti yang sah. Hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum tidak hanya bertumpu pada prosedur administratif, tetapi juga menyediakan mekanisme yudisial untuk menjamin pengakuan dan perlindungan hak masyarakat. Dalam praktiknya, putusan pengadilan dapat menggantikan dokumen formal tertentu seperti akta jual beli ketika terdapat kendala objektif, misalnya ketiadaan pihak penjual, dokumen yang tidak lengkap, atau adanya transaksi di bawah tangan. Dengan demikian, putusan pengadilan berfungsi menjembatani kesenjangan antara kondisi faktual dan tuntutan formal, serta mengisi kekosongan administratif agar hak keperdataan tetap diakui dan terlindungi secara hukum.

Fungsi substitutif yang dijalankan oleh putusan pengadilan tersebut mencerminkan adanya fleksibilitas dalam sistem hukum, khususnya dalam merespons kebutuhan nyata masyarakat yang tidak selalu dapat memenuhi ketentuan formal secara sempurna. Hukum dalam hal ini tidak bersifat kaku, melainkan adaptif terhadap berbagai kondisi yang berkembang di lapangan. Dengan memberikan ruang bagi putusan pengadilan sebagai alternatif pengganti dokumen formal, sistem hukum menunjukkan kemampuannya untuk tetap menjamin tercapainya tujuan utama hukum, yaitu keadilan, kepastian, dan kemanfaatan, tanpa mengabaikan realitas sosial yang dihadapi masyarakat. Hal tersebut menunjukkan bahwa hukum pada dasarnya memiliki sifat yang fleksibel, khususnya ketika dihadapkan pada kondisi-kondisi tertentu yang tidak memungkinkan terpenuhinya seluruh persyaratan formal secara sempurna.

Fleksibilitas ini menjadi penting agar hukum tetap mampu menjalankan fungsinya secara optimal dalam menjamin tercapainya keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Dalam

praktiknya, pendekatan yang tidak semata-mata kaku terhadap aturan tertulis memungkinkan hakim maupun aparat penegak hukum untuk mempertimbangkan aspek substansi, itikad baik para pihak, serta realitas sosial yang melatarbelakangi suatu peristiwa hukum. Fleksibilitas tersebut diperlukan agar hukum tidak justru berubah menjadi instrumen yang menghambat terwujudnya keadilan. Apabila hukum diterapkan secara rigid tanpa mempertimbangkan kondisi konkret, maka berpotensi menimbulkan ketidakadilan, terutama bagi pihak yang secara substansi telah memiliki hak, tetapi terhalang oleh kendala administratif atau formalitas semata. Oleh karena itu, pendekatan yang adaptif dan berorientasi pada keadilan substantif menjadi kunci agar hukum tetap relevan dan mampu memberikan perlindungan yang nyata bagi masyarakat, sekaligus menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan rasa keadilan.

Kasus ini tidak hanya bersifat individual, tetapi menunjukkan masalah struktural dalam sistem pertanahan, terutama kesenjangan antara aturan hukum dan praktik di masyarakat. Prosedur formal yang ketat sering tidak sejalan dengan kondisi masyarakat yang terbatas akses dan pemahamannya, sehingga memicu praktik informal seperti jual beli di bawah tangan. Masalah ini bersifat sistemik akibat kendala kelembagaan, administrasi, biaya, dan rendahnya kesadaran hukum, sehingga perlu pembenahan menyeluruh agar tercapai kepastian dan perlindungan hukum yang merata.

Salah satu persoalan mendasar yang sering muncul dalam praktik pertanahan adalah masih rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan transaksi tanah. Kondisi ini tercermin dari banyaknya masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa mengikuti prosedur hukum yang telah ditetapkan, seperti pembuatan akta di hadapan pejabat yang berwenang maupun pendaftaran peralihan hak. Kurangnya pemahaman mengenai aspek hukum ini menyebabkan masyarakat lebih mengandalkan kebiasaan atau praktik yang berkembang secara turun-temurun, tanpa mempertimbangkan konsekuensi yuridis yang dapat timbul di kemudian hari. Akibatnya, potensi terjadinya sengketa menjadi semakin besar, terutama ketika tidak terdapat bukti formal yang kuat untuk mendukung klaim kepemilikan.

Selain itu, masih banyak masyarakat yang belum menyadari pentingnya keberadaan akta otentik dan proses pendaftaran tanah sebagai instrumen utama dalam memberikan kepastian hukum. Akta otentik tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, tetapi juga sebagai dasar administratif untuk mencatatkan peralihan hak dalam sistem pertanahan nasional. Demikian pula, pendaftaran tanah memiliki peran strategis dalam menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak, karena data yang tercatat di kantor pertanahan diakui oleh negara. Ketidaktahuan atau kurangnya kesadaran terhadap hal ini seringkali membuat masyarakat mengabaikan prosedur formal, sehingga pada akhirnya merugikan diri sendiri ketika menghadapi permasalahan hukum di kemudian hari. Selain rendahnya kesadaran hukum, prosedur administrasi pertanahan yang rumit juga mendorong jual beli tanah di bawah tangan. Proses peralihan hak yang panjang, berlapis, dan memakan waktu dianggap menyulitkan, terutama bagi masyarakat dengan keterbatasan akses dan pemahaman, sehingga mereka memilih cara praktis meski berisiko hukum.

Selain itu, faktor biaya juga menjadi pertimbangan utama yang tidak dapat diabaikan. Pengurusan transaksi tanah melalui jalur resmi seringkali melibatkan berbagai jenis biaya, seperti biaya pembuatan akta, pajak, serta biaya administrasi lainnya yang dianggap cukup besar oleh masyarakat. Persepsi bahwa biaya tersebut memberatkan mendorong sebagian pihak untuk menghindari prosedur formal dan memilih melakukan transaksi secara langsung tanpa melibatkan pejabat berwenang. Padahal, keputusan tersebut justru dapat menimbulkan kerugian yang lebih besar di kemudian hari, terutama apabila terjadi sengketa atau kesulitan dalam proses legalisasi hak. Oleh karena itu, diperlukan reformasi birokrasi serta penyederhanaan prosedur guna meningkatkan kepatuhan hukum masyarakat (Sutedi, 2013).

Banyak masyarakat yang pada akhirnya lebih memilih melakukan transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan karena dinilai lebih sederhana, cepat, dan tidak memerlukan biaya besar sebagaimana prosedur formal. Cara ini dianggap praktis karena cukup dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak, seringkali hanya disertai kwitansi atau surat pernyataan sederhana. Namun, di balik kemudahan tersebut, tidak sedikit masyarakat yang belum sepenuhnya menyadari risiko dan konsekuensi hukum yang dapat timbul di kemudian hari, seperti lemahnya kekuatan pembuktian, kesulitan dalam proses balik nama sertipikat, hingga potensi sengketa dengan pihak lain. Pilihan yang semula dianggap efisien justru dapat berujung pada permasalahan hukum yang lebih kompleks dan merugikan.

Kondisi ini pada dasarnya mencerminkan adanya kesenjangan antara hukum yang berlaku secara normatif dengan praktik sosial yang berkembang di masyarakat. Di satu sisi, hukum mengatur secara jelas prosedur formal yang harus ditempuh untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum, namun di sisi lain, masyarakat cenderung mengikuti pola yang lebih sesuai dengan kondisi dan kebutuhan praktis mereka. Kesenjangan ini menunjukkan bahwa efektivitas hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan aturan, tetapi juga oleh sejauh mana aturan tersebut dapat diakses, dipahami, dan dilaksanakan oleh masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk menjembatani kesenjangan tersebut melalui penyederhanaan prosedur, peningkatan edukasi hukum, serta pendekatan yang lebih adaptif terhadap realitas sosial. Diperlukan upaya serius dan sistematis dari pemerintah untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pentingnya legalitas transaksi tanah melalui sosialisasi, edukasi, dan akses informasi yang mudah. Penyuluhan hingga tingkat desa serta perbaikan layanan yang lebih sederhana, transparan, dan terjangkau menjadi kunci. Dengan kombinasi edukasi dan pembenahan sistem, diharapkan terbentuk kesadaran hukum yang mendorong masyarakat patuh demi kepastian dan perlindungan hak atas tanah.

Reformasi birokrasi dalam bidang pertanahan menjadi kunci utama dalam meningkatkan tingkat kepatuhan hukum masyarakat. Birokrasi yang responsif, akuntabel, dan bebas dari praktik-praktik yang merugikan akan membangun kepercayaan publik terhadap institusi negara. Ketika masyarakat merasa bahwa layanan yang diberikan mudah, cepat, dan biaya yang dikenakan jelas serta wajar, maka kecenderungan untuk melakukan transaksi di bawah tangan akan berkurang secara signifikan. Oleh karena itu, perbaikan tata kelola administrasi pertanahan tidak hanya berdampak pada peningkatan kualitas pelayanan publik, tetapi juga berperan strategis dalam menciptakan budaya hukum yang lebih tertib dan berorientasi pada kepastian serta perlindungan hukum.

Sistem administrasi yang terlalu birokratis dan berbelit-belit pada kenyataannya justru menjadi salah satu faktor pendorong masyarakat untuk mencari jalan pintas di luar mekanisme resmi. Ketika prosedur dianggap rumit, memakan waktu lama, dan tidak transparan, sebagian masyarakat cenderung memilih cara yang lebih cepat meskipun tidak sesuai dengan ketentuan hukum, seperti melakukan transaksi di bawah tangan. Pilihan ini seringkali didasarkan pada pertimbangan praktis, namun tanpa disadari dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum di kemudian hari, mulai dari lemahnya kekuatan pembuktian hingga potensi sengketa yang berkepanjangan. Dengan demikian, kompleksitas birokrasi secara tidak langsung berkontribusi terhadap meningkatnya praktik-praktik informal dalam transaksi pertanahan.

Oleh karena itu, diperlukan upaya serius untuk menciptakan sistem administrasi yang lebih efisien, sederhana, dan transparan. Efisiensi dapat diwujudkan melalui pemangkasan prosedur yang tidak diperlukan serta pemanfaatan teknologi untuk mempercepat pelayanan, sementara transparansi dapat ditingkatkan melalui kejelasan informasi terkait biaya, waktu, dan tahapan yang harus dilalui. Sistem yang terbuka dan mudah dipahami akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan, sehingga mendorong mereka untuk mengikuti prosedur yang sah.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan terhadap Putusan Nomor 132/Pdt.G/2025/PN.Srg, dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan pada prinsipnya tetap sah secara materiil sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek tertentu, serta sebab yang halal. Dalam perkara yang dikaji, seluruh unsur tersebut telah terpenuhi, sehingga hubungan hukum antara para pihak secara keperdataan tetap dianggap sah dan mengikat. Hal ini menunjukkan bahwa hukum perdata memberikan ruang pengakuan terhadap kesepakatan yang lahir dari kehendak bebas para pihak, meskipun tidak dituangkan dalam bentuk akta otentik.

Namun demikian, dari perspektif hukum agraria dan administrasi pertanahan, jual beli tanah di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum administratif karena tidak memenuhi syarat formil berupa pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketidadaan akta otentik tersebut menyebabkan peralihan hak atas tanah tidak dapat didaftarkan secara resmi pada kantor pertanahan, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama dalam kaitannya dengan perlindungan terhadap pihak ketiga dan pengakuan negara atas kepemilikan tanah tersebut.

Dalam kondisi tertentu, sebagaimana tercermin dalam putusan yang dianalisis, pengadilan memiliki peran strategis dalam memberikan solusi atas permasalahan hukum yang tidak dapat diselesaikan melalui mekanisme administratif biasa. Putusan pengadilan dapat berfungsi sebagai dasar hukum pengganti akta jual beli, khususnya ketika pembuatan akta tersebut tidak memungkinkan untuk dilakukan, misalnya karena salah satu pihak tidak diketahui keberadaannya atau tidak bersedia hadir. Dengan demikian, putusan pengadilan memiliki kedudukan yang penting sebagai instrumen untuk menjembatani kesenjangan antara hukum formal dan realitas sosial yang terjadi di masyarakat.

Putusan Nomor 132/Pdt.G/2025/PN.Srg secara jelas menunjukkan bahwa hakim mengedepankan prinsip keadilan substantif dengan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik. Hakim tidak hanya mempertimbangkan aspek formal berupa ketidadaan akta otentik, tetapi juga memperhatikan fakta-fakta yang ada, seperti adanya pembayaran yang sah, penguasaan fisik atas tanah dalam jangka waktu yang lama, serta tidak adanya sengketa dari pihak lain. Pendekatan ini mencerminkan keberanian hakim dalam melakukan penafsiran hukum yang progresif guna mencapai keadilan yang sesungguhnya.

5. Daftar Pustaka

- Budi Harsono. (2003). *Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Lubis, A., Isnaini, & Anggreni. (2022). *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*. CV Pustaka Prima.
- Mandigani, A. I. (2025, September 17). Analisis Hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional. *Analisis Hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional*, 4, 202-222.
<https://doi.org/10.20885/JON.vol4.iss2.art3>
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Kencana.
- Mertokusumo, S. (2010). *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Liberty.
- Mertokusumo, S. (2013). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Cahaya Atma Pustaka.
- Muhammad, A. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti.

- Oka Setiawan, I. K. (2006). *Hukum Perikatan*. Sinar Grafika.
- Perdana, M. P., Herlina, N., & Rusydi, I. (2022, Maret 4). KEKUATAN HUKUM AKTA DI BAWAH TANGAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn). *KEKUATAN HUKUM AKTA DI BAWAH TANGAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn)*, 10, 45-59. <https://jurnal.unigal.ac.id/galuhjustisi/article/view/7194/4675>
- Rahardjo, S. (2012). *Ilmu Hukum*. PT . Citra Aditya Bakti.
- R. Setiawan. (1987). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta.
- R. Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- R. Subekti. (2008). *Hukum Pembuktian*. Pradnya Pramita.
- R. Subekti. (2014). *Aneka Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti.
- Santoso, U. (2014). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana.
- Soekanto, S. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.