Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026)
Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)
https://lexgeneralis.co.id/

KESENJANGAN PERLINDUNGAN ADMINISTRATIF BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH: STUDI EMPIRIS DI KABUPATEN PULANG PISAU

ADMINISTRATIVE PROTECTION GAP FOR GOOD-FAITH BUYERS IN THE REGISTRATION OF LAND RIGHTS TRANSFER: AN EMPIRICAL STUDY IN PULANG PISAU DISTRICT

Muheni Devi Dasi, Ariani Yestati, Vicka Prama Wulandari dan Yacob Ferdinan Martono

Fakultas Hukum, Universitas Palangka Raya

Korespondensi Penulis : muhenidevi@gmail.com, arianiyestati@law.upr.ac.id, vickapramawulandari@law.upr.ac.id, yacobmartono@law.upr.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Dasi, Muheni Devi, Ariani Yestati, Vicka Prama Wulandari dan Yacob Ferdinan Martono. *Kesenjangan Perlindungan Administratif bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah: Studi Empiris di Kabupaten Pulang Pisau*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam peralihan hak atas tanah melalui transaksi di bawah tangan ketika pihak dalam rantai peralihan tidak lagi diketahui keberadaannya. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*), dengan Putusan Pengadilan Negeri Pulang Pisau Nomor 10/Pdt.G/2024/PN.Pps sebagai studi kasus. Persoalan penelitian berangkat dari adanya perbedaan antara hubungan hukum yang terbentuk secara materiil melalui transaksi dan penguasaan tanah dengan persyaratan administratif dalam pendaftaran peralihan hak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hukum pertanahan telah menyediakan instrumen perlindungan bagi pembeli, antara lain melalui ketentuan mengenai pembuktian hak berdasarkan penguasaan fisik dan pendaftaran pemindahan hak dalam keadaan tertentu. Namun, instrumen tersebut belum sepenuhnya menyelesaikan persoalan ketika transaksi dilakukan tanpa akta PPAT dan pihak dalam rantai peralihan tidak lagi diketahui keberadaannya. Dalam perkara Kasri, putusan pengadilan menjadi dasar untuk memberikan kepastian mengenai hubungan hukum pembeli dengan tanah sehingga proses administrasi pertanahan dapat dilanjutkan. Kondisi tersebut menunjukkan adanya persoalan mengenai batas perlindungan pembeli beritikad baik dalam hubungan antara keabsahan transaksi secara materiil dan persyaratan formal pendaftaran tanah. Oleh karena itu,

diperlukan penerapan ketentuan pendaftaran tanah yang mampu menyeimbangkan kepastian administrasi, perlindungan pembeli beritikad baik dan perlindungan terhadap pemegang hak yang tercatat.
Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Pembeli Beritikad Baik, Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

This study analyzes the legal protection for good-faith buyers in the transfer of land rights through underhand transactions when the parties in the transition chain are no longer known to exist. The research uses normative legal methods with a statute approach and a case approach, with the Decision of the Pulang Pisau District Court Number 10/Pdt.G/2024/PN.Pps as a case study. The research problem departs from the difference between the legal relationship that is materially formed through transactions and land tenure and the administrative requirements in the registration of transfer of rights. The results of the study show that land law has provided protection instruments for buyers, including through provisions regarding the proof of rights based on physical possession and registration of the transfer of rights in certain circumstances. However, the instrument has not completely resolved the problem when the transaction is carried out without a PPAT deed and the party in the transition chain is no longer known for its existence. In the Kasri case, the court decision is the basis for providing certainty about the buyer's legal relationship with the land so that the land administration process can be continued. This condition shows that there is a problem regarding the protection limit of the buyer in good faith in the relationship between the validity of the transaction materially and the formal requirements for land registration. Therefore, it is necessary to implement land registration provisions that are able to balance administrative certainty, protection of buyers in good faith and protection of registered rights holders.
Keywords: Buying and Selling Land, Buyer in Good Faith, Land Registration, Transfer of Rights, Legal Protection

A. PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah tidak hanya berkaitan dengan pencatatan data mengenai bidang tanah, tetapi juga merupakan instrumen negara untuk memberikan kepastian hukum mengenai hubungan seseorang dengan tanah yang dikuasainya. Persoalan menjadi lebih kompleks ketika suatu transaksi telah terjadi, pembeli telah menguasai tanah secara nyata, tetapi proses peralihan hak tidak dapat diselesaikan melalui mekanisme administratif karena dokumen formal yang dipersyaratkan tidak tersedia atau pihak yang diperlukan dalam proses tersebut tidak lagi diketahui keberadaannya.

Fenomena jual beli tanah di bawah tangan masih ditemukan dalam praktik masyarakat. Kondisi tersebut dapat dipengaruhi oleh faktor ekonomi, hambatan memperoleh layanan pertanahan, kurangnya pemahaman hukum, maupun hubungan kepercayaan antara para pihak. Transaksi informal pada awalnya dapat berjalan tanpa persoalan, tetapi kemudian menimbulkan hambatan ketika pembeli membutuhkan kepastian administratif.[1]

Persoalan terlihat menjadi lebih rumit ketika tanah telah berpindah tangan beberapa kali secara informal, sementara pemilik sebelumnya maupun pihak dalam rantai peralihan tidak lagi diketahui keberadaannya. Pembeli terakhir berada dalam posisi menguasai tanah secara faktual, tetapi tidak memiliki kemampuan untuk menghadirkan pihak yang diperlukan untuk menyelesaikan peralihan secara formal.[2]

Kondisi tersebut melahirkan apa yang dapat disebut sebagai kepemilikan tanpa kepastian administratif. Pembeli telah membayar, menguasai dan memanfaatkan tanah dalam jangka panjang, tetapi data yuridis pada administrasi pertanahan belum berubah. Persoalan ini menunjukkan bahwa penguasaan faktual dan kepastian administratif tidak selalu berjalan bersamaan.[3]

Dalam praktiknya, PPAT umumnya tidak dapat membuat akta jual beli apabila pemilik sebelumnya tidak dapat dihadirkan, atau identitas serta riwayat peralihan tanah tidak dapat dibuktikan secara lengkap.[4] Keadaan ini menempatkan pembeli pada posisi sulit, karena tanah yang dikuasainya secara nyata belum memperoleh kepastian hukum secara administratif.[5]

Di sisi lain, masyarakat sering menganggap bahwa kuitansi, surat pernyataan tanah, serta penguasaan dalam waktu lama sudah cukup untuk membuktikan kepemilikan. Padahal, dalam praktik di Badan Pertanahan Nasional,

---

[1] Wawancara dengan Hartanto Ariesyandi, Hakim Pengadilan Negeri Pulang Pisau, Pulang Pisau, 9 Juni 2026.

[2] A. S. Buana, *Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan terhadap Pihak Ketiga*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Vol.4, No.2 (Desember 2016).

[3] I. Harahap, *Hambatan Pendaftaran Tanah Akibat*, Jurnal Ilmu Hukum Universitas Riau, Vol.5, No.1 (Februari 2014).

[4] Wawancara dengan Antonius Widya Hertanto, PPAT-Notaris Kota Palangka Raya, Palangka Raya, 1 Juli 2026.

[5] H. Karianga, *Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat*, Lex Privatum, Vol.7, No.3 (Juni 2019).

syarat-syarat itu belum memadai sebagai dasar pendaftaran hak atau balik nama sertifikat tanpa dokumen pendukung yang lengkap. Akibatnya, banyak masyarakat harus mencari solusi melalui pengadilan untuk memperoleh legitimasi hukum atas lahan yang telah mereka kuasai. Situasi ini mencerminkan adanya jarak antara realitas sosial masyarakat dan cara kerja administrasi pertanahan yang formal.[6]

Dalam hukum perdata, jual beli tetap harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata dan menimbulkan kewajiban para pihak berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata. Namun, keabsahan materiil transaksi tidak dengan sendirinya menghasilkan perubahan data yuridis dalam administrasi pertanahan.

Dengan demikian, transaksi jual beli di bawah tangan dapat memiliki konsekuensi materiil antara para pihak, tetapi pembeli tetap menghadapi persoalan ketika hendak menjadikan transaksi tersebut sebagai dasar perubahan data yuridis. Di sinilah perbedaan antara keabsahan hubungan hukum dan kemampuan administratif untuk mendaftarkan peralihan menjadi penting.[7]

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik pada akhirnya tidak cukup dilihat dari ada atau tidaknya bukti transaksi. Pembeli juga harus mampu menunjukkan dasar perolehan hak dan memenuhi mekanisme yang memungkinkan perubahan data yuridis. Persoalan inilah yang terlihat dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Pulang Pisau Nomor 10/Pdt.G/2024/PN.Pps.[8,9]

Dalam perkara tersebut, Kasri sebagai pembeli tanah menghadapi hambatan administratif dalam proses balik nama karena pemilik sebelumnya sudah tidak diketahui keberadaannya. Meski Kasri menguasai tanah tersebut terus-menerus dalam jangka waktu lama, telah melakukan pembayaran, serta memanfaatkan tanah tanpa sengketa dari pihak lain, ia tetap tidak memperoleh kepastian hukum secara administratif. Penyelesaian pada akhirnya ditempuh melalui pengadilan,

---

[6] S. Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

[7] N. Kurniati, *Kepastian Hukum Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol.3, No.1 (September 2018).

[8] I. Perwira, *Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.5, No.1 (September 2014).

[9] Pengadilan Negeri Pulang Pisau, *Putusan Pengadilan Negeri Pulang Pisau Nomor 10/Pdt.G/2024/PN.Pps*.

dan hakim memberikan perlindungan hukum dengan mengakui sahnya jual beli serta memerintahkan Kantor Pertanahan untuk melakukan proses balik nama.

Penelitian terdahulu meneliti mengenai kepastian hukum jual beli tanah di bawah tangan ketika pihak penjual tidak diketahui keberadaannya, namun menggunakan pendekatan yuridis normatif berbasis data sekunder tanpa penelusuran empiris ke lapangan.[10] Penelitian ini tidak dimaksudkan semata-mata untuk mendeskripsikan prosedur memperoleh Sertifikat Hak Milik melalui putusan pengadilan. Fokus penelitian diarahkan pada pertanyaan mengapa mekanisme administratif yang tersedia dalam hukum pendaftaran tanah tidak dapat bekerja secara efektif ketika pembeli beritikad baik menguasai tanah dalam jangka panjang, sedangkan pemilik sebelumnya tidak lagi diketahui keberadaannya.

Kajian ini menggunakan metode yuridis empiris, yang merupakan metode menganalisis ketentuan dalam peraturan perundang-undangan beserta implementasi dalam kegiatan sehari-hari Masyarakat. Menurut Soekanto hukum empiris adalah "suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat", sekaligus ditujukan untuk meneliti efektivitas hukum tertulis.[11,12] Pendekatan yuridis dilakukan dengan mengkaji regulasi tentang transaksi tanah, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, serta proses pendaftaran tanah, sementara pendekatan empiris digunakan untuk meneliti praktik transaksi tanah informal di mana pemilik sebelumnya tidak dapat dilacak. Data dikumpulkan melalui studi Putusan Pengadilan Negeri Pulang Pisau Nomor 10/Pdt.G/2024/PN.Pps, wawancara dengan hakim, pihak Kantor Pertanahan dan PPAT, serta studi dokumentasi dan literatur hukum yang relevan, seperti KUHPerdata, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.[13]

---

[10] N. Tabroni, R. Lontoh dan Sahril, *Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual*, Jurnal Esensi Hukum, Vol.6, No.2 (Desember 2024).

[11] S. Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2014.

[12] S. Soekanto dan S. Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.

[13] Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No.59, TLN No.3696.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Penelitian hukum normatif digunakan untuk menganalisis norma hukum yang mengatur peralihan dan pendaftaran hak atas tanah serta perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Pulang Pisau Nomor 10/Pdt.G/2024/PN.Pps sebagai kasus konkret yang memperlihatkan persoalan peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui transaksi di bawah tangan ketika pihak dalam rantai peralihan tidak lagi diketahui keberadaannya.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum perjanjian, peralihan dan pendaftaran hak atas tanah, serta Putusan Pengadilan Negeri Pulang Pisau Nomor 10/Pdt.G/2024/PN.Pps. Bahan hukum sekunder berupa buku, artikel jurnal dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan jual beli tanah, pembeli beritikad baik, pendaftaran tanah dan perlindungan hukum.

Bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Analisis dilakukan dengan membandingkan ketentuan normatif mengenai persyaratan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah dengan pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam perkara Kasri. Perbandingan tersebut digunakan untuk mengidentifikasi persoalan hukum yang muncul ketika hubungan hukum secara materiil telah terbentuk antara pembeli dan penjual, tetapi proses perubahan data yuridis tidak dapat dilakukan karena tidak terpenuhinya persyaratan administratif akibat tidak diketahuinya keberadaan pihak dalam rantai peralihan.

Penelitian ini tidak dimaksudkan untuk menggambarkan praktik administrasi pertanahan secara umum, melainkan untuk menganalisis persoalan normatif yang tercermin dalam kasus konkret tersebut. Oleh karena itu, Putusan Pengadilan Negeri Pulang Pisau Nomor 10/Pdt.G/2024/PN.Pps digunakan sebagai *case study* untuk menguji kecukupan dan keterbatasan mekanisme perlindungan hukum yang tersedia bagi pembeli beritikad baik.

B. PEMBAHASAN

1. Kontruksi Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sistem Pendaftaran

Ketentuan hukum mengenai jual beli tanah memiliki karakteristik khusus karena peralihan hak tidak hanya berkaitan dengan kesepakatan para pihak, tetapi juga dengan sistem pendaftaran tanah. Jual beli sebagai perjanjian tetap harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sementara perubahan data yuridis dalam administrasi pertanahan mengikuti persyaratan formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.[14]

Sebagai perjanjian, jual beli tanah tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdata. Namun, hubungan hukum antara penjual dan pembeli harus dibedakan dari kebutuhan administratif untuk mendaftarkan peralihan. Perbedaan ini penting karena transaksi dapat memiliki dasar hubungan hukum secara materiil, tetapi belum tentu dapat langsung digunakan sebagai dasar perubahan data yuridis.

Dalam sistem pendaftaran tanah, akta PPAT menjadi instrumen utama untuk membuktikan peralihan hak melalui jual beli. Fungsi formal tersebut diperlukan agar perubahan data yuridis dapat dilakukan berdasarkan dokumen yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Namun, persyaratan formal tersebut menjadi problematik ketika pihak yang harus hadir dalam pembuatan akta sudah tidak diketahui keberadaannya.

Ketentuan pelaksana pendaftaran tanah juga menunjukkan bahwa sistem hukum mengenal keadaan tertentu yang tidak sepenuhnya dapat diselesaikan dengan mekanisme normal. Karena itu, ketentuan mengenai akta PPAT harus dibaca bersama dengan ketentuan pembuktian dan pengecualian lain dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.[15]

Shingga dari sini dapat dipahami bahwasanya keabsahan suatu transaksi tanah sesungguhnya memiliki dua dimensi yang berbeda namun saling melengkapi, yaitu antara lain dimensi materiil dan dimensi formal. Dimensi materiil berkaitan dengan sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata,

---

[14] U. Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sif Akta*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2016.

[15] Rosmidah, *Jaminan Kepastian Hukum Hak atas Tanah Melalui Sertifikasi*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2, No.2 (Mei 2010).

sedangkan dimensi formal berkaitan dengan pembuatan AJB oleh PPAT dan pendaftaran peralihan hak sesuai Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Konsekuensinya, sebuah transaksi tanah bisa saja sudah sah dan mengikat secara perdata di antara para pihak, tetapi belum tentu bisa langsung didaftarkan secara administratif karena belum memenuhi syarat formal tersebut. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sendiri merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 19 UUPA, yang sejak diberlakukannya UUPA telah menggantikan ketentuan KUHPerdata mengenai penyerahan hak atas benda tidak bergerak, khususnya Pasal 616 dan Pasal 620, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 57 UUPA.[16]

Perkara Nomor 10/Pdt.G/2024/PN.Pps menjadi contoh nyata ketika kedua dimensi tersebut tidak berjalan bersamaan. Kasri memperoleh tanah melalui rangkaian transaksi yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan kemudian menguasainya secara terus-menerus dalam jangka waktu panjang.

Sejak transaksi tersebut, Kasri menguasai dan mengelola tanah sambil memegang sertifikat asli. Ketika hendak melakukan balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau, proses administratif tidak dapat dilanjutkan karena pihak-pihak dalam rantai peralihan tidak lagi diketahui keberadaannya.

Dalam kerangka teori hukum, Radbruch menempatkan asas kepastian hukum (*Rechtssicherheit*) sejajar dengan keadilan dan kemanfaatan sebagai tiga tujuan hukum yang saling terkait.[17] Dalam hukum positif pertanahan, kepastian hukum diwujudkan secara ketat melalui Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksudkan untuk menjamin tertib administrasi pertanahan. Persoalannya, dalam kasus Kasri, transaksi antara Samsudi dan Misransyah pada 1990, maupun antara Misransyah dan Kasri pada 1996, sama sekali tidak melibatkan PPAT hanya dibuktikan dengan surat keterangan dan kuitansi yang diketahui perangkat desa.

---

[16] I. Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol.33, No.2 (Juni 2003).

[17] Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, Kencana, Jakarta, 2009.

Secara materiil, transaksi tersebut jelas telah berlangsung dan objek tanahnya telah dikuasai Kasri selama bertahun-tahun tanpa gangguan. Namun dari sisi administrasi pertanahan, dokumen-dokumen itu belum memenuhi syarat formal yang ditentukan Pasal 37 ayat (1). Ketika pihak-pihak yang terlibat dalam rantai transaksi tidak dapat lagi ditemukan, pembuatan AJB menjadi mustahil dilakukan, sehingga muncul ketidaksesuaian antara penguasaan nyata di lapangan dengan data yuridis yang masih tercatat atas nama pemilik lama dalam buku tanah dan sertifikat.[18]

Kondisi semacam ini menunjukkan bahwa tujuan Pasal 19 UUPA untuk memberikan jaminan hukum kepada pemegang hak atas tanah tidak selalu tercapai dalam praktik, terutama ketika peralihan hak dilakukan secara informal dan pihak-pihak yang terlibat sudah tidak dapat dilacak.[19] Menurut Hadjon (2018), "perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah pada dasarnya dapat dibedakan menjadi dua bentuk, perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif". Perlindungan preventif diberikan sebelum sengketa muncul melalui mekanisme formal pertanahan, sementara perlindungan represif baru diberikan setelah persoalan timbul, biasanya melalui jalur pengadilan.[20]

Dalam teori, perlindungan preventif seharusnya bekerja melalui kewajiban adanya akta PPAT sebagaimana diatur Pasal 37 ayat (1). Bahkan, Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebenarnya juga membuka ruang perlindungan bagi pihak yang menguasai tanah secara fisik dan berturut-turut dengan itikad baik, sepanjang tidak ada pihak lain yang berkeberatan.[21] Secara normatif, ketentuan ini seharusnya dapat menjadi dasar perlindungan bagi Kasri, yang telah menguasai tanah lebih dari dua puluh tahun tanpa sengketa dari pihak mana pun.[22] Namun dalam praktiknya, ketentuan tersebut tidak dapat langsung digunakan karena tanah yang dikuasainya diperoleh melalui jual beli di bawah tangan, sehingga Kantor Pertanahan tetap mensyaratkan akta PPAT sebagai dokumen wajib dalam proses administrasi.

---

[18] M. S. W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008.

[19] Rosmidah, *Jaminan Kepastian Hukum Hak atas Tanah Melalui Sertifikasi*.

[20] H. Karianga, *Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat*.

[21] A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2017.

[22] N. Kurniati, *Kepastian Hukum Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli*.

Dengan kata lain, meskipun norma perlindungan itu ada di atas kertas, pembeli tidak dapat benar-benar memanfaatkannya karena terganjal ketiadaan dokumen kepemilikan yang legal secara formal.[23] Sistem pendaftaran tanah di Indonesia pada dasarnya hanya memberikan jaminan hukum untuk aspek fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertifikat sebagai bukti kepemilikan bukan untuk fakta penguasaan riil yang tidak tercatat. Fenomena ini umumnya terjadi karena masyarakat belum sepenuhnya memahami pentingnya prosedur formal pertanahan, dan baru menyadari persoalannya justru ketika hendak mengurus balik nama sertifikat.[24] Dalam pandangan hakim yang menangani perkara ini, ketiadaan akta PPAT tidak serta-merta menggugurkan sahnya jual beli secara materiil, sebab kesepakatan dan pembayaran yang telah terjadi tetap dapat dikuatkan melalui alat bukti lain, seperti kuitansi dan kesaksian.

Dalam perkara tersebut, bentuk perlindungan hukum yang akhirnya diperoleh Kasri adalah perlindungan melalui putusan pengadilan. Hakim mempertimbangkan rangkaian bukti transaksi, pembayaran, penguasaan tanah dalam jangka panjang dan keadaan para pihak untuk menentukan hubungan hukum yang terjadi.[25]

Atas dasar pertimbangan-pertimbangan itu, hakim menyatakan jual beli tersebut sah secara hukum dengan bersandar pada asas konsensualisme pada Pasal 1457 KUHPerdata, prinsip itikad baik pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 yang menegaskan bahwa “akta PPAT hanyalah alat bukti dan bukan syarat mutlak sahnya jual beli tanah”.[26] Putusan ini sekaligus mempertegas bahwa meskipun secara normatif Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyediakan jalur perlindungan administratif, dalam praktik jalur tersebut sulit ditempuh ketika peralihan hak terjadi secara di bawah tangan.

---

[23] Wawancara dengan Winna Tri Vitaloka, Analis Hukum Pertanahan, Kantor Pertanahan Kab. Pulang Pisau, Pulang Pisau, 19 Juni 2026.

[24] A. S. Buana, *Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan terhadap Pihak Ketiga*.

[25] M. Y. Lubis, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan dalam Rangka Kepastian Hukum*, Jurnal Hukum, Vol.16, No.1 (2009).

[26] Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126.K/Sip/1976*.

2. Kesenjangan antara Norma dan Praktik Administrasi Pertahanan

Untuk menelaah inti persoalan, teori sistem hukum Friedman relevan digunakan karena membagi sistem hukum ke dalam substansi, struktur dan kultur. Substansi menunjukkan aturan yang tersedia; struktur menunjuk pada lembaga yang menjalankan hukum; sedangkan kultur berkaitan dengan pola perilaku masyarakat terhadap hukum.[27]

Pada aspek substansi, terdapat norma mengenai akta PPAT, pembuktian penguasaan fisik, dan keadaan tertentu dalam pendaftaran. Pada aspek struktur, Kantor Pertanahan bekerja dalam kewenangan administratif yang harus berlandaskan dokumen dan persyaratan yang dapat dipertanggungjawabkan. Pada aspek kultur, masyarakat masih ditemukan melakukan transaksi tanah secara informal.

Kekakuan pengaturan tersebut pada akhirnya ditembus melalui penerapan hukum progresif sebagaimana digagas oleh Rahardjo (2000), yang menempatkan hukum untuk manusia, bukan sebaliknya manusia untuk hukum.[28] Hakim Pengadilan Negeri Pulang Pisau tidak semata-mata berpaku pada bunyi tekstual Pasal 37 ayat (1) yang menutup akses pendaftaran, melainkan menggunakan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 serta asas-asas dalam KUHPerdata untuk menembus kebuntuan formil demi mewujudkan keadilan bagi pembeli beritikad baik.[29]

Dengan begitu, ketentuan hukum tentang peralihan hak atas tanah yang pemilik sebelumnya tidak diketahui keberadaannya sekalipun secara tekstual bersifat kaku tetap dapat diterobos melalui penegakan hukum yang progresif tanpa mengorbankan kepastian hukum itu sendiri. Pengadilan pun menjadi satu-satunya sarana efektif untuk memberikan jaminan perlindungan kepada pembeli beritikad baik dalam situasi semacam ini.

---

[27] L. M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, Russell Sage Foundation, New York, 1975.

[28] Rahardjo, *Ilmu Hukum*.

[29] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*, Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23).

3. Putusan Pengadilan sebagai Mekanisme Korektif terhadap Kebuntuan Administrasi

Dalam praktik pertanahan di Kabupaten Pulang Pisau, kasus seperti ini memperlihatkan bahwa mekanisme administratif dan mekanisme yudisial memiliki fungsi yang berbeda. Kantor Pertanahan tidak berada pada posisi untuk menentukan seluruh persoalan keabsahan transaksi lama yang memerlukan pembuktian, sedangkan pengadilan dapat menilai bukti dan menetapkan hubungan hukum para pihak.

Karena itu, penyelesaian tidak tepat dipahami sebagai pilihan sederhana antara litigasi dan non-litigasi. Yang terjadi adalah adanya batas kewenangan: ketika persoalan masih berupa pemenuhan persyaratan administratif, Kantor Pertanahan dapat memprosesnya; ketika diperlukan penentuan hubungan hukum yang tidak dapat dibuktikan secara administratif, perkara bergeser ke pengadilan.[30] Hal ini ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.[31] Pasal 14 ayat (1) huruf a angka 2 peraturan tersebut menyatakan bahwa "hak atas tanah dapat dihapus apabila terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap". Sementara Pasal 15 ayat (1) menegaskan bahwa "jika hak dihapus karena putusan pengadilan, maka tanah menjadi milik pihak sebagaimana ditentukan dalam amar putusan".

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau, dalam kasus seperti ini instansi tersebut tidak dapat langsung memproses balik nama, melainkan akan mengarahkan pemohon untuk terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan. Setelah ada penetapan pengadilan yang memerintahkan Kantor Pertanahan ATR/BPN untuk memproses balik nama sesuai pemegang hak yang sah menurut putusan tersebut, barulah pemohon dapat menyampaikan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan yang berwenang.

---

[30] M. Y. Lubis, *Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Pengadilan dalam Rangka Kepastian Hukum*.

[31] Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, PP No.18 Tahun 2021, LN Tahun 2021 No.28, TLN No.6630.

Mekanisme ini sejalan dengan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa "Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kantor Pertanahan mengenai isi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berkaitan dengan perubahan data atas bidang tanah yang sudah tercatat". Dengan demikian, ada jembatan administratif yang menghubungkan hasil putusan pengadilan dengan proses pembaruan data di Kantor Pertanahan.

Secara praktis, permohonan untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui dapat dilakukan dengan melampirkan penetapan pengadilan, beserta dokumen pendukung berikut: asli Sertifikat Hak Milik, asli penetapan pengadilan, KTP pemohon yang telah dilegalisir, surat keterangan yang diketahui camat dan lurah, serta asli bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Setelah kelengkapan dokumen terpenuhi, proses balik nama melalui penetapan atau putusan pengadilan di Kantor Pertanahan umumnya diproses dalam kurun waktu lima hari kerja.

Penerbitan Sertifikat Hak Milik merupakan bentuk pengakuan negara terhadap data hak yang telah didaftarkan. Karena itu, sertifikat menjadi alat bukti kuat, tetapi perubahan nama pada sertifikat tetap membutuhkan dasar hukum yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam kasus Kasri, litigasi menjadi sarana yang efektif karena memberikan legitimasi yang tidak dapat diperoleh melalui mekanisme administratif biasa. Namun, efektivitas tersebut sekaligus menunjukkan bahwa pembeli beritikad baik harus menanggung biaya dan waktu tambahan untuk memperoleh kepastian administratif.

Rangkaian proses ini menunjukkan bahwa dalam praktik pertanahan di Kabupaten Pulang Pisau, putusan pengadilan berperan sebagai jembatan antara kenyataan penguasaan tanah di lapangan dan sistem administrasi pertanahan yang bersifat formal. Tanpa putusan tersebut, pembeli yang bertransaksi secara di bawah tangan tidak memiliki dasar hukum yang memadai untuk menyelesaikan proses administrasi pertanahan, meskipun secara nyata telah melakukan penguasaan dan pemanfaatan tanah dalam jangka waktu yang panjang.[32]

[32] B. Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Fenomena tersebut dapat dipahami sebagai judicialisasi administrasi pertanahan. Ketika mekanisme administratif tidak dapat mengoperasionalkan instrumen perlindungan yang tersedia, pengadilan menjadi institusi yang memberikan legitimasi sebelum administrasi dapat bertindak. Ketidaksinkronan antara substansi, struktur dan kultur hukum menjelaskan mengapa mekanisme administratif tidak berjalan efektif dalam kasus seperti Kasri.[33]

Sejalan dengan semangat hukum progresif, keterbukaan jalur litigasi ini menegaskan sebuah prinsip penting ketika struktur administratif gagal mengakomodasi keadilan substantif, lembaga peradilanlah yang mengambil peran untuk mengisi kekosongan tersebut demi melayani kebutuhan hukum masyarakat yang sesungguhnya.

Dengan demikian, keterlibatan pengadilan tidak semata-mata menunjukkan bahwa hukum pertanahan tidak memiliki solusi. Sebaliknya, keterlibatan tersebut menunjukkan adanya keterbatasan struktur administratif dalam mengubah penguasaan faktual menjadi kepastian yuridis tanpa penetapan hubungan hukum oleh lembaga peradilan.

4. Rekontruksi Mekanisme Perlindungan bagi Pembeli Beritikad Baik

Mekanisme administratif seharusnya mampu membedakan antara perkara yang benar-benar mengandung sengketa hak dan perkara yang hanya terhambat oleh tidak diketahuinya keberadaan pihak dalam transaksi lama. Jika terdapat bukti transaksi, pembayaran, penguasaan fisik dalam jangka panjang, itikad baik dan tidak adanya keberatan pihak lain, perlu tersedia prosedur yang lebih jelas untuk menilai bukti tersebut.

Penguatan tersebut tidak berarti memberikan kewenangan kepada Kantor Pertanahan untuk mengambil alih fungsi pengadilan. Yang diperlukan adalah parameter administratif yang lebih operasional mengenai bentuk bukti penguasaan, indikator itikad baik, pembuktian riwayat perolehan, upaya mencari pihak yang tidak diketahui, mekanisme pengumuman dan kesempatan bagi pihak lain untuk mengajukan keberatan.

[33] L. M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*.

Dengan mekanisme tersebut, pengadilan tetap berfungsi ketika terdapat sengketa atau ketika diperlukan penetapan mengenai hubungan hukum yang tidak dapat diselesaikan secara administratif. Namun, tidak setiap pembeli beritikad baik harus otomatis diarahkan ke pengadilan hanya karena transaksi historis tidak memenuhi bentuk formal.

C. PENUTUP

Berdasarkan penelitian, persoalan pendaftaran peralihan hak ketika pemilik sebelumnya tidak diketahui keberadaannya bukan semata-mata disebabkan oleh ketiadaan norma. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyediakan mekanisme formal melalui akta PPAT sekaligus mengenal instrumen pembuktian berdasarkan penguasaan fisik dan kemungkinan pendaftaran dalam keadaan tertentu. Persoalan utama terletak pada kesenjangan antara instrumen normatif tersebut dan kemampuan mekanisme administrasi untuk mengoperasionalkannya dalam kasus pembeli beritikad baik yang memperoleh tanah melalui transaksi informal.

Dalam perkara Kasri, terdapat kesenjangan antara penguasaan tanah secara faktual dengan status administratif tanah. Kasri telah menguasai dan memanfaatkan tanah dalam jangka panjang serta dapat menunjukkan bukti transaksi dan pembayaran, tetapi tidak dapat memenuhi mekanisme normal karena pihak dalam rantai peralihan tidak lagi diketahui keberadaannya. Kantor Pertanahan kemudian mengarahkan penyelesaian melalui pengadilan.

Putusan pengadilan dalam perkara tersebut tidak hanya berfungsi sebagai penyelesaian sengketa, tetapi juga sebagai mekanisme korektif yang menjembatani keadaan faktual dengan kebutuhan administrasi pertanahan. Putusan memberikan legitimasi hukum yang kemudian menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data yuridis.

Temuan tersebut memperlihatkan adanya judicialisasi administrasi pertanahan. Judicialisasi terjadi karena mekanisme administratif belum mampu efektif mengoperasionalkan instrumen perlindungan yang ada ketika berhadapan dengan transaksi lama dan pihak sebelumnya tak diketahui keberadaannya.

Karena itu, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik perlu diperkuat melalui mekanisme administratif yang lebih operasional tanpa menghilangkan fungsi pengadilan untuk perkara yang benar-benar mengandung sengketa.

Diperlukan pedoman yang lebih jelas mengenai pembuktian penguasaan fisik, itikad baik, riwayat transaksi, upaya mencari pihak yang tidak diketahui keberadaannya, mekanisme pengumuman, serta kondisi yang membedakan perkara administratif dari perkara yang wajib diselesaikan melalui pengadilan. Dengan demikian, pembeli beritikad baik tidak selalu harus menempuh litigasi untuk memperoleh kepastian administratif, sementara kepentingan pemegang hak dan pihak ketiga tetap terlindungi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*. (Jakarta: Kencana).

Friedman, L. M. 1975. *The Legal System: A Social Science Perspective*. (New York: Russell Sage Foundation).

Harsono, B. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).

Parlindungan, A. P. 2017. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju).

Rahardjo, S. 2000. *Ilmu Hukum*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti).

Santoso, U. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sif Akta*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).

Soekanto, S. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: UI Press).

Soekanto, S. dan S. Mamudji. 2015. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: Rajawali Pers).

Sumardjono, M. S. W. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. (Jakarta: Kompas).

Publikasi

Buana, A. S. *Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan terhadap Pihak Ketiga*. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Vol.4. No.2 (Desember 2016).

Harahap, I. *Hambatan Pendaftaran Tanah Akibat*. Jurnal Ilmu Hukum Universitas Riau. Vol.5. No.1 (Februari 2014).

Karianga, H. *Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat*. Lex Privatum. Vol.7. No.3 (Juni 2019).

Kurniati, N. *Kepastian Hukum Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli*. Jurnal Bina Mulia Hukum. Vol.3. No.1 (September 2018).

Lubis, M. Y. *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan dalam Rangka Kepastian Hukum*. Jurnal Hukum. Vol.16. No.1 (2009).

Perwira, I. *Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.5. No.1 (September 2014).

Rosmidah. *Jaminan Kepastian Hukum Hak atas Tanah Melalui Sertifikasi*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2. No.2 (Mei 2010).

Soerodjo, I. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Jurnal Hukum dan Pembangunan. Vol.33. No.2 (Juni 2003).

Tabroni, N., R. Lontoh dan Sahril. *Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual*. Jurnal Esensi Hukum. Vol.6. No.2 (Desember 2024).

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*, Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126.K/Sip/1976.

Putusan Pengadilan Negeri Pulang Pisau Nomor 10/Pdt.G/2024/PN.Pps.

Sumber Lain

Wawancara dengan Antonius Widya Hertanto, PPAT-Notaris Kota Palangka Raya, Palangka Raya, 1 Juli 2026.

Wawancara dengan Hartanto Ariesyandi, Hakim Pengadilan Negeri Pulang Pisau, Pulang Pisau, 9 Juni 2026.

Wawancara dengan Winna Tri Vitaloka, Analis Hukum Pertanahan, Kantor Pertanahan Kab. Pulang Pisau, Pulang Pisau, 19 Juni 2026.