

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN TANPA KEHADIRAN PEMILIK ASAL (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SERANG NOMOR 119/PDT.G/2025/PN SRG).

Irwan Sapta Putra¹, Mohammad Hifni², Muhammad Solihin³

^{1,2,3}Universitas Bina Bangsa

Email : irwansp.law@gmail.com¹, mohammadhifni83@gmail.com²,
muhhammadsolihin06@gmail.com³

Abstrak

Jual beli tanah di bawah tangan kerap menimbulkan kendala pendaftaran balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) ketika penjual/pemilik asal tidak diketahui keberadaannya (*gaib*) sehingga tidak dapat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Penelitian ini bertujuan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik dan akibat hukum terhadap status kepemilikan SHGB berdasarkan Putusan PN Serang Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus melalui analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik diberikan secara represif melalui putusan pengadilan yang menyatakan putusan tersebut sah bertindak sebagai pengganti kehadiran dan tanda tangan pemilik asal (Tergugat I) dalam pembuatan AJB/balik nama di Kantor Pertanahan. (2) Akibat hukumnya, sebelum adanya putusan pengadilan balik nama tidak dapat diproses (*deadlock*), namun setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), hak keperdataan pembeli pulih dan Kantor Pertanahan wajib melaksanakan balik nama sertifikat atas nama pembeli.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Balik Nama, Hak Guna Bangunan (HGB), Jual Beli di Bawah Tangan, Pemilik Gaib.

Abstract

*Under-hand land sales frequently cause administrative obstacles in registering the title transfer of a Building Use Rights Certificate (SHGB) when the original owner's whereabouts are unknown, preventing the execution of a Sale and Purchase Deed (AJB) before a PPAT. This study aims to analyze the legal protection for good-faith buyers and the legal consequences on SHGB ownership based on Serang District Court Decision No. 119/Pdt.G/2025/PN Srg. This normative legal research employs statutory and case approaches analyzed qualitatively. The results indicate that: (1) Legal protection for a good-faith buyer is granted repressively through a court ruling, which legally serves as a substitute for the original owner's presence and signature during the title transfer process. (2) The legal consequence prior to the court ruling is an administrative deadlock; however, once the decision becomes final and binding (*inkracht*), the buyer's civil rights are fully restored, obligating the Land Office to process the title transfer under the buyer's name.*

Keywords: Legal Protection, Title Transfer, Building Use Right (HGB), Under-Hand Transaction, Absent Owner.

A. PENDAHULUAN

Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, khususnya tanah, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang memiliki fungsi filosofis, sosiologis, dan

ekonomis yang sangat fundamental bagi keberlangsungan hidup bangsa Indonesia. Secara konstitusional, amanat pengelolaan agraria ini termasuk dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan hak menguasai negara untuk dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Guna mengimplementasikan visi tersebut, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UPA) lahir sebagai tonggak unifikasi hukum pertanahan nasional. Masalah pertanahan di Indonesia sangat krusial karena berkaitan erat dengan hak kepemilikan subjek hukum yang bernilai tinggi. Oleh karena itu, salah satu pilar utama untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum adalah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, sebagaimana diatur secara teknis dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah oleh negara ini merupakan instrumen wajib agar pemilik tanah memiliki perlindungan hukum yang kuat atas hak milik atau hak-hak atas tanah yang dikuasainya.¹

Dalam hierarki hak atas tanah yang diatur oleh UPA, Hak Guna Bangunan (HGB) menempati posisi penting sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Mengingat HGB memiliki batas waktu kelangsungan hak, status yuridis dan mekanisme peralihannya memerlukan kepastian prosedur hukum yang ketat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).² Eksistensi akta autentik (Akta Jual Beli) yang dibuat di hadapan PPAT tersebut menjadi syarat mutlak dalam hukum positif Indonesia agar proses pendaftaran peralihan hak (balik nama) dapat dicatat secara legal oleh Kantor Pertanahan setempat.³ Kewajiban keterlibatan PPAT

¹ Ade Irma Octarianti, Sekar Pramesti Negara, dan Farel Aditya Maksum, "Kekuatan Hukum Gugatan Ahli Waris Pemilik Sertifikat Ganda dan Akta Jual Beli Tanah", *Notaire*, Vol. 6, No. 3, 2023, hlm. 325.

² Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, dan Rofiq Laksamana, "Problematisasi Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi", *Tunas Agraria*, Vol. 4, No. 1, 2021, hlm. 22.

³ Nur Azizah, Anggraeni Endah Kusumaningrum, dan Benny Bambang Irawan Nitinegoro, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan", *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2, No. 1, 2023, hlm. 84.

dalam pembuatan akta ini didasarkan pada prinsip hukum pertanahan nasional yang mengharuskan transaksi jual beli tanah memenuhi syarat terang dan tunai.⁴

Namun, di balik tatanan ideal hukum normatif tersebut, terdapat kesenjangan yang kontras (*das sein*) dalam realitas sosiologis di mana praktik peralihan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli di bawah tangan masih marak dilakukan oleh masyarakat.⁵ Anomali perilaku hukum ini umumnya dipicu oleh berbagai faktor di antaranya karena prosesnya yang dianggap sangat mudah, biaya transaksi yang relatif murah, minimnya pengetahuan masyarakat mengenai tata cara pendaftaran pertanahan yang benar, serta masih tingginya rasa saling percaya yang hidup di dalam lingkungan sosial masyarakat.⁶ Masyarakat awam sering kali menganggap transaksi peralihan hak tersebut sudah sah secara adat asalkan didasarkan pada prinsip kejelasan dan pembayaran tunai.⁷ Padahal dari sudut pandang hukum perdata positif modern jual beli di bawah tangan semacam ini tidak memenuhi formalitas hukum dan mengakibatkan pembeli tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan setempat. Kondisi ini menempatkan pembeli beriktikad baik pada posisi yuridis yang sangat rentan karena transaksi tanpa sertifikat atau tanpa akta autentik memiliki kekuatan hukum yang sangat lemah di mata negara.⁸

Hambatan administratif dan sistemik mulai mewujud secara nyata ketika pembeli beriktikad baik yang hanya mengantongi bukti jual beli di bawah tangan hendak melakukan kepastian hukum berupa peningkatan status atau pendaftaran balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut ke Kantor Pertanahan. Kebuntuan hukum (*legal deadlock*) ini jamak terjadi apabila pada saat proses pendaftaran hendak dilaksanakan, pihak penjual atau pemilik asal yang namanya tercantum dalam sertifikat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, meninggal dunia, atau menolak hadir untuk menandatangani Akta Jual Beli

⁴ Putri Kalingga Hermawan dan Mohammad Fajri Mekka Putra, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beriktikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/Pn Bks)", *Palar | Pakuan Law Review*, Vol. 8, No. 1, 2022, hlm. 432.

⁵ *Ibid.*, hlm. 433.

⁶ Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, dan Rofiq Laksamana, *Op. Cit.*, hlm. 25.

⁷ Nendang Yusup, Yuliana Setiadi, dan Refki Ridwan, "Perlindungan Hukum Terhadap Penjual Atas Wanprestasi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Oleh Pembeli dan Akibat Hukumnya", *Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora*, Vol. 2, No. 2, 2025, hlm. 147.

⁸ Sri Reski, Laola Subair, dan Salmi Salmi, "Dampak Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik", *Jurnal Ilmiah Ecosystem*, Vol. 25, No. 1, 2025, hlm. 11.

(AJB) di hadapan PPAT.⁹ Berdasarkan asas legalitas yang kaku, Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara yuridis harus menolak permohonan balik nama tersebut karena tidak terpenuhinya syarat formil berupa akta autentik. Akibatnya, hak-hak keperdataan pembeli menjadi tersandera dalam ketidakpastian hukum yang berlarut-larut, padahal pembeli telah memenuhi kewajiban materiilnya dengan membayar lunas harga tanah tersebut.¹⁰ Kondisi ini menempatkan lembaga peradilan sebagai benteng pertahanan terakhir melalui mekanisme gugatan perlindungan hukum guna memecahkan kelumpuhan birokrasi, agar putusan hakim nantinya dapat dideklarasikan sebagai dasar hukum pengganti kehadiran pemilik asal bagi BPN untuk mencatatkan peralihan hak tersebut.¹¹

Problematisa hukum mengenai kebuntuan administrasi akibat transaksi di bawah tangan dan hilangnya eksistensi pemilik asal ini mengerucut secara nyata dalam wilayah hukum Provinsi Banten melalui Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg. Kasus posisi dalam perkara ini mencerminkan potret riil sengketa keperdataan di masyarakat, di mana penggugat selaku pembeli beriktikad baik menghadapi kendala yuridis yang masif saat hendak memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang menjadi objek jual beli. Proses pendaftaran peralihan tersebut menemui jalan buntu di Kantor Pertanahan karena tergugat selaku pemilik asal yang namanya tertera dalam sertifikat tidak dapat dihadirkan untuk menandatangani akta autentik di hadapan PPAT. Melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri Serang ini, instrumen yudisial digunakan untuk menguji keabsahan materiil dari transaksi di bawah tangan tersebut, sekaligus memohon legitimasi hakim agar putusan yang dijatuhkan dapat berfungsi sebagai sarana pemulihan hak dan pengganti syarat kehadiran formal pemilik asal.¹² Langkah hukum melalui gugatan ini menjadi sangat krusial, karena hanya lewat putusan pengadilan

⁹ Putri Kalingga Hermawan dan Mohammad Fajri Mekka Putra, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beriktikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/Pn Bks)", *Palor | Pakuan Law Review*, Vol. 8, No. 1, 2022, hlm. 435.

¹⁰ Fatmie Utari dan Haifa Hasna, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Terlaksana Akta Jual Beli Akibat Penolakan Dari Sebagian Ahli Waris Pihak Penjual Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 1, No. 2, 2020, hlm. 195.

¹¹ Putri Kalingga Hermawan dan Mohammad Fajri Mekka Putra, *Op. Cit.*, hlm. 438.

¹² Muhammad Rizky, Muzakkir Abubakar, dan Teuku Muttaqin Mansur, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah dalam Akta Jual Beli Tanah PPAT yang Batal Demi Hukum oleh Putusan Pengadilan", *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol. 9, No. 4, 2020, hlm. 888.

negeri yang berkekuatan hukum tetap, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki dasar hukum kuat untuk mencatatkan peralihan hak atas tanah dan menerbitkan kepastian hukum baru bagi pembeli.¹³

Meskipun terdapat beberapa penelitian terdahulu yang mengkaji mengenai perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli di bawah tangan, penelitian ini memiliki perbedaan signifikan yang menjadi letak kebaruannya (*research gap*). Sebagian besar studi terdahulu lebih banyak menitikberatkan analisis pada objek tanah dengan status Hak Milik, problematika sertifikat ganda, atau akibat hukum wanprestasi antara penjual dan pembeli secara umum. Kebaruan dalam penelitian ini terletak pada fokus kualitatif yang tajam terhadap objek Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), yang secara yuridis memiliki karakteristik khusus karena terikat oleh durasi jangka waktu tertentu dan memerlukan kepastian subjek hukum yang aktif demi kelangsungan perpanjangan haknya di masa depan. Penelitian ini mengisi kekosongan analisis (*vacuum of analysis*) mengenai sejauh mana *ratio decidendi* (pertimbangan hukum) hakim Pengadilan Negeri Serang menyeimbangkan perlindungan bagi pembeli beriktikad baik dengan asas kehati-hatian (*due diligence*) dalam pendaftaran tanah, di tengah kaku dan terbatasnya wewenang birokrasi Badan Pertanahan Nasional (BPN).

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif (*doctrinal legal research*), yang dipandang dari sudut penulisan kualitatif sebagai prosedur kajian yang menempatkan hukum sebagai sebuah sistem norma tertutup.¹⁴ Penelitian hukum normatif secara hakiki mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, sinkronisasi sistematika hukum, serta penelaahan terhadap kasus-kasus konkret melalui analisis putusan pengadilan.¹⁵ Dalam konteks penulisan ini, metode normatif diletakkan untuk menganalisis norma hukum pendaftaran pertanahan nasional yang

¹³ Nur Azizah, Anggraeni Endah Kusumaningrum, dan Benny Bambang Irawan Nitinegoro, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan", *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2, No. 1, 2023, hlm. 92.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm. 32.

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. 17, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015), hlm. 14.

berbenturan dengan prinsip perlindungan hukum keperdataan, dengan menjadikan dokumen hukum tertulis sebagai bahan utama analisis, bukan data perilaku sosial di lapangan.¹⁶

Prosedur penelitian ini dijalankan melalui empat tahapan sistematis kualitatif guna menjamin validitas dan akurasi hasil penulisan ilmiah. Tahap pertama adalah tahap inventarisasi, di mana peneliti mengumpulkan secara menyeluruh regulasi, literatur doktrinal, dan salinan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg.¹⁷ Tahap kedua adalah tahap evaluasi normatif, yakni melakukan klasifikasi dan pengujian teks ayat perundang-undangan guna menemukan celah hukum (*rechtsvacuüm*) yang terjadi akibat ketiadaan penjual dalam transaksi balik nama sertifikat.

C. RUMUSAN MASALAH

Rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli terhadap balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan berdasarkan jual beli di bawah tangan tanpa kehadiran pemilik asal dalam Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg?
2. Apa akibat hukum terhadap status kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dialihkan melalui jual beli di bawah tangan apabila pemilik asal tidak dapat dihadirkan?

D. PENELITIAN RELEVAN

Guna menghindari terjadinya pengulangan kajian (duplikasi) serta untuk menegaskan letak kebaruan (*research gap*) dalam penelitian ini, penulis melakukan penelusuran terhadap beberapa hasil penelitian skripsi terdahulu yang memiliki relevansi dengan objek sengketa pertanahan, perlindungan hukum pembeli beriktikad baik, maupun transaksi jual beli di bawah tangan. Adapun perbandingan penelitian skripsi terdahulu tersebut dipaparkan dalam tabel sebagai berikut:

Tabel Penelitian Relevan

¹⁶ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet. 3, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), hlm. 57.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 121.

No	Nama Peneliti & Tahun	Judul Penelitian	Lembaga	Hasil Penelitian
1	Anita Puspa Lestari Wibowo (2011)	Peralihan Hak Guna Bangunan (Karena Jual Beli) untuk Rumah Tinggal dan Perubahan Menjadi Hak Milik dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kota Yogyakarta	Universitas Atma Jaya Yogyakarta	Peralihan HGB karena jual beli yang dilanjutkan dengan peningkatan status menjadi Hak Milik memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi pemilik rumah tinggal. Prosedurnya melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan setempat.
2	Putri Handayani Nasution (2016)	Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik dipergunakan Rumah Tinggal di Perumnas Dua Kota Pontianak	Universitas Tanjungpura	Peningkatan hak atas tanah eks-Perumnas di Kota Pontianak memerlukan koordinasi penataan dokumen asal. Hambatan yang sering muncul meliputi masalah kelengkapan berkas kepemilikan awal dan luas tanah yang harus sesuai dengan batas

No	Nama Peneliti & Tahun	Judul Penelitian	Lembaga	Hasil Penelitian
				maksimal rumah tinggal.
3	Widianti (2006)	Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Dipergunakan Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Kota Semarang	Universitas Negeri Semarang	Proses pelayanan peningkatan hak di Semarang telah mengikuti kebijakan penyederhanaan langkah pendaftaran, tetapi efektivitas waktu penyelesaiannya masih kerap terkendala oleh kapasitas pelayanan dan kecepatan verifikasi lapangan.
4	Mhd Fauzan Azmy Siregar (2024)	Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli terhadap Hak Guna Bangunan yang Berakhir Masa Berlakunya (Studi Kasus di Kantor Notaris Iin Indriany S.H. MKn)	Universitas Medan Area	HGB yang telah habis masa berlakunya tidak dapat serta-merta dialihkan atau ditingkatkan statusnya sebelum dilakukan perpanjangan atau pembaruan hak terlebih dahulu, guna mencegah cacat

No	Nama Peneliti & Tahun	Judul Penelitian	Lembaga	Hasil Penelitian
				hukum dalam pembuatan akta dan pendaftaran tanah.
5	Ghina Nadiannisa' Nur Muhammad (2021)	Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah secara di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/PDT/2019)	Universitas Islam Indonesia (UII)	Penelitian ini menyimpulkan bahwa jual beli tanah di bawah tangan tahun 1938 sah menurut hukum adat karena memenuhi asas terang dan tunai, sehingga penjualan kembali objek tanah yang sama oleh ahli waris penjual kepada pihak lain dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Meskipun pembeli pertama dilindungi hukum, eksekusi pengosongan tidak dapat serta-merta

No	Nama Peneliti & Tahun	Judul Penelitian	Lembaga	Hasil Penelitian
				dikabulkan karena pihak tergugat telah menguasai fisik tanah secara iktikad baik selama puluhan tahun tanpa pernah menerima teguran atau keberatan dari pihak penggugat.

E. KAJIAN TEORITIK

Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus Penelitian

Dalam kerangka penelitian hukum normatif yang berorientasi kualitatif pada pemecahan problematika sengketa kepemilikan hak atas tanah, eksistensi deskripsi konseptual memegang peranan yang sangat fundamental.¹⁸ Sesuai dengan fokus kajian dalam penelitian ini, yaitu mengenai analisis yuridis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg, deskripsi konseptual ini disusun menggunakan penalaran deduktif hukum guna membedah, menguraikan, serta mensintesis unsur-unsur normatif pertanahan yang saling berbenturan dalam realitas sosiologis masyarakat. Di satu sisi, hukum pertanahan nasional menuntut kepatuhan administratif yang rigid dan formal demi mewujudkan tertib pendaftaran tanah, namun di sisi lain, hukum perdata materiil memberikan kewajiban kepatuhan terhadap keadilan substantif, terutama dalam melindungi subjek hukum yang bertindak sebagai pembeli beriktikad baik.

Oleh karena itu, guna mengurai ketegangan yuridis (*legal tension*) tersebut, bangunan konseptual kajian teoritis pada bab ini diletakkan pada 3 (tiga) pilar subfokus utama yang saling berkelindan dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain:

¹⁸ E. K. Anggraeni, Pokok-pokok Hukum Perdata di Indonesia (Saraswati Nitisara, 2017), hlm. 12.

1. Penelaahan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) sebagai hak atas tanah yang memiliki karakteristik yuridis spesifik, terutama mengenai jangka waktu kelangsungan haknya sebagaimana dikonstruksikan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, serta implikasi hukum dari sistem pendaftaran tanah nasional yang menuntut formalitas mutlak.
2. Pengkajian mendalam terhadap kedudukan hukum, keabsahan materiil, serta batasan kekuatan pembuktian dari transaksi jual beli di bawah tangan yang diselenggarakan tanpa kehadiran pemilik asal (*gaib*), dengan bersandarkan pada doktrin-doktrin hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Pembongkaran terhadap kerangka perlindungan hukum represif dan diskresi penemuan hukum (*rechtsvinding*) oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang sebagai instrumen yudisial pemulihan hak yang bersifat eksekutabel guna memecahkan kelumpuhan birokrasi pendaftaran pertanahan.

Melalui integrasi ketiga pilar konseptual tersebut, bab ini tidak hanya menyajikan definisi doktrinal secara tekstual, melainkan merekonstruksi hubungan dialektis antara teks regulasi yang kaku dengan dinamika penegakan hukum peradilan. Hal ini dimaksudkan agar pisau analisis berupa Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan Hukum, dan Teori Penemuan Hukum yang telah dicanangkan pada Bab I dapat terimplementasikan secara tajam dan berwibawa akademis dalam membedah kasus posisi pada putusan yang diteliti.

Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dan Sistem Peralihannya

Hak Guna Bangunan (HGB) secara dogmatis menempati kedudukan yang sangat strategis dalam hierarki hak-hak atas tanah yang diatur di dalam tata hukum agraria nasional setelah unifikasi hukum pertanahan pasca-kolonial.¹⁹ Pemahaman konseptual mengenai HGB tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mendefinisikan Hak Guna Bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.²⁰ Sifat hakiki dari eksistensi HGB ini bercorak temporer (terbatas oleh waktu) dan bersyarat, yang membedakannya secara mutlak dengan karakteristik Hak Milik yang bersifat turun-temurun,

¹⁹ L. Jamilah, *Hukum Agraria* (Unisba Press, 2021), hlm. 45.

²⁰ D. D. Khasanah et al., *Hukum Agraria Indonesia* (PT Sada Kurnia Pustaka, 2026), hlm. 88.

terkuat, dan terpenuh. Pembatasan temporal ini membawa konsekuensi yuridis bahwa pemegang HGB memiliki keterikatan administratif yang intensif dengan negara untuk memastikan kelangsungan haknya melalui mekanisme perpanjangan (*renewal*) atau pembaruan (*prolongation*) hak sebelum jangka waktu tersebut berakhir.²¹

Guna memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, Pasal 19 UUPA mengamanatkan dilaksanakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.²² Sebagai implementasi teknis, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa dari rangkaian pendaftaran tanah tersebut diterbitkanlah sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat Hak Guna Bangunan murni menunjuk pada formal yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memuat data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Namun demikian, sistem publikasi pertanahan di Indonesia tidak menganut sistem positif (*mutlak*), melainkan menganut sistem negatif bertendensi positif (*negative system with positive tendency*). Karakteristik sistem ini bermakna bahwa sertifikat yang dipegang oleh subjek hukum berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dianggap akurat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya (*juris tantum*) oleh bukti hukum lain melalui putusan badan peradilan yang berkekuatan hukum tetap.

Dalam dimensi peralihan hak keperdataan, karakteristik HGB sebagai hak atas tanah berimplikasi pada ketatnya formalitas hukum yang wajib dipenuhi oleh para pihak yang melakukan transaksi penyerahan yuridis (*levering*). Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, setiap perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah atau Hak Guna Bangunan melalui mekanisme jual beli hanya dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Pembatasan formil ini diletakkan sebagai preventif negara untuk menjaga kesucian data yuridis dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari.²³ Secara filosofis-doktrinal, kewajiban pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT merupakan kristalisasi dari Asas Terang dan Tunai yang diadopsi dari hukum adat pertanahan

²¹ R. Ramadhani, *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)* (UMSU Press, 2018), hlm. 64.

²² D. D. Khasanah et al., *Op. Cit.*, hlm. 102.

²³ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum yang Adil bagi Pemegang Hak atas Tanah*, (Jakarta: Magister Hukum Universitas Islam Jakarta, 2007), hlm. 34.

ke dalam hukum positif pertanahan modern.²⁴ Asas Terang mensyaratkan bahwa transaksi peralihan hak harus dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat umum yang berwenang agar masyarakat dan negara mengetahui pemindahan hak tersebut, sehingga transaksi tersebut bersih dari unsur penipuan atau paksaan. Sementara Asas Tunai menghendaki bahwa perbuatan hukum pemindahan hak dan pembayaran harga tanah terjadi secara simultan dan berakibat hukum pada beralihnya hak dari penjual kepada pembeli secara seketika. Ketidakhadiran AJB PPAT berimplikasi secara administratif pada penolakan pencatatan balik nama sertifikat oleh Kantor Pertanahan, karena BPN terikat pada asas legalitas formal birokrasi, yang menghendaki kesesuaian bukti formil yang diajukan dengan syarat regulasi yang berlaku.

Eksistensi dan Validitas Jual Beli di Bawah Tangan dalam Hukum Perdata Pertanahan

Transaksi jual beli di bawah tangan (*onderhands*) terhadap objek hak atas tanah merupakan realitas sosiologis yang eksistensinya tetap hidup dan langgeng di dalam dinamika keperdataan masyarakat Indonesia, meskipun hukum administrasi negara telah menetapkan formalitas penyerahan hak yang ketat. Dalam ranah hukum perdata materiil, perbuatan hukum jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian timbal balik di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, sebagaimana dikonstruksikan oleh Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).²⁵ Validitas atau keabsahan dari ikatan keperdataan ini murni bersandar pada terpenuhinya 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yang bersifat kumulatif di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang.²⁶

Secara dogmatis, hukum perdata Barat yang menjiwai KUHPerdata menganut asas konsensualisme, yang memandang bahwa suatu perjanjian telah lahir dan mengikat secara sah semenjak tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun kebendaan

²⁴ A. Lastri et al., Akad Jual Beli dalam Perspektif Muamalah dan Peranan BMT di LKS (Pustaka Egaliter, 2022), hlm. 33.

²⁵ Yulia, Buku Ajar Hukum Perdata (CV. BieNa Edukasi, 2015), hlm. 77.

²⁶ C. Bagenda et al., Hukum Perdata Indonesia (Teori dan Implementasi) (PT Mifandi Mandiri Digital, 2023), hlm. 50.

tersebut belum diserahkan secara nyata.²⁷ Implikasi yuridis dari sahnya kontrak keperdataan ini diletakkan pada daya mengikatnya yang mutlak bersandarkan pada Asas *Pacta Sunt Servanda* sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.²⁸ Oleh karena itu, ketika seorang pembeli telah memenuhi kewajiban materiilnya dengan membayar lunas harga tanah yang disepakati dan pihak penjual telah menyerahkan sertifikat beserta penguasaan fisik atas objek Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut, maka hubungan hukum di antara para pihak telah sempurna dan melahirkan hak menuntut pemenuhan prestasi secara keperdataan.²⁹

Dalam dimensi perlindungan subjek hukum, validitas transaksi di bawah tangan ini dikuatkan oleh keberadaan Asas Iktikad Baik (*Good Faith*) yang wajib melandasi pelaksanaan perjanjian sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.³⁰ Doktrin hukum perdata memberikan proteksi yang absolut bagi seorang pembeli beriktikad baik (*good faith buyer*), yaitu pembeli yang transaksinya dilakukan dengan harga yang wajar, jujur, serta tanpa mengetahui adanya cacat hukum atau klaim hak dari pihak ketiga atas tanah tersebut.³¹ Penilaian terhadap iktikad baik ini ditelaah secara objektif pada saat transaksi dilangsungkan, di mana kehati-hatian (*due diligence*) yang wajar telah dilakukan oleh pembeli dengan memeriksa fisik objek dan bukti penguasaan penjual.

Namun demikian, ketegangan norma hukum (*antinomi*) muncul secara tajam ketika bukti tertulis dari perikatan tersebut hanya berupa akta di bawah tangan.³² Berdasarkan Pasal 1867 dan Pasal 1874 KUHPerdara, tulisan di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*) sekuat akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum.³³ Akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian formal dan materiil yang terbatas, di mana daya mengikatnya hanya berlaku mengikat bagi para pihak yang menandatangani dan tidak dapat secara serta-merta mengikat pihak ketiga (termasuk

²⁷ M. Shoim, Pengantar Hukum Perdata di Indonesia (CV. Rafi Sarana Perkasa, 2022), hlm. 91.

²⁸ R. R. Effendi, Hukum Perdata (Penerbit Tangguh Denara Jaya, 2023), hlm. 104.

²⁹ C. Bagenda et al., Hukum Perdata (Widina Bhakti Persada, 2023), hlm. 65.

³⁰ N. Sutarni, Hukum Perdata (Eureka Media Aksara, 2024), hlm. 112.

³¹ I. Atikah, Perlindungan Hak-Hak Konsumen dalam Hukum Negara (Media Madani, 2020), hlm. 55.

³² Muhajir et al., Hukum Perdata Indonesia: Prinsip, Struktur, dan Penerapannya dalam Kehidupan Masyarakat (CV Pustaka Inspirasi Minang, 2025), hlm. 82.

³³ V. B. Sitompul, Buku Belajar Hukum Perdata (PT Pustaka Mandiri, 2017), hlm. 130.

instansi Badan Pertanahan Nasional), sebelum kebenaran dari tanda tangan tersebut diakui oleh para pihak atau disahkan lewat putusan pengadilan.³⁴

Benturan ini mewujud dalam bentuk kelumpuhan klaim hak administratif (*legal deadlock*) ketika pembeli beriktikad baik hendak mendaftarkan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan ke Kantor Pertanahan. Karena ketiadaan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT, BPN secara hukum wajib menolak permohonan tersebut atas dasar kaku-formil asas legalitas. Hambatan administratif ini menjelma menjadi sengketa yang masif apabila pemilik asal yang namanya tertera dalam sertifikat telah meninggal dunia, menolak kooperatif, atau menghilang tanpa diketahui keberadaannya (*gaib*), sehingga menutup kemungkinan dilaksanakannya formalitas pembuatan AJB PPAT secara normal.

Perlindungan Hukum Represif Melalui Putusan Pengadilan Negeri

Perlindungan hukum merupakan esensi mendasar dari eksistensi hukum itu sendiri, yang berfungsi sebagai instrumen pengayoman terhadap hak-hak asasi manusia yang dirugikan oleh perbuatan orang lain, agar masyarakat dapat menikmati seluruh hak yang diberikan oleh hukum positif.³⁵ Dalam ranah hukum perdata pertanahan, teori perlindungan hukum membagi perlindungan hukum ke dalam dua bentuk kedudukan yang sangat spesifik, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui serangkaian instrumen administratif pencegahan sengketa, seperti kewajiban pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT dan pendaftaran tanah. Sebaliknya, perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi melalui intervensi badan peradilan, dengan menitikberatkan pada pemulihan hak-hak keperdataan yang tersandera atau terlanggar akibat adanya sengketa hak.³⁶

Ketika mekanisme perlindungan preventif mengalami kelumpuhan total akibat faktor ketidakhadiran pemilik asal yang namanya tercantum dalam sertifikat baik karena meninggal dunia, tidak kooperatif, maupun tidak diketahui lagi keberadaannya (*gaib*) maka instrumen perlindungan hukum represif melalui jalur litigasi di peradilan umum menjelma

³⁴ M. Sadi Is et al., *Hukum Perdata* (CV. Intelektual Manifes Media, 2024), hlm. 98.

³⁵ Q. Barkah & Andriyani (Eds.), *Perlindungan Hukum* (CV. Doki Course and Training, 2024), hlm. 24.

³⁶ Sufiarina et al., *Hukum Perdata: Asas-Asas dan Perkembangannya* (PT Sonpedia Publishing Indonesia, 2024), hlm. 143.

sebagai solusi terakhir (*ultimum remedium*) bagi pembeli beriktikad baik. Penolakan Kantor Pertanahan terhadap proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan yang didasarkan pada akta di bawah tangan merupakan konsekuensi logis dari asas legalitas formal birokrasi, namun penolakan tersebut di sisi lain mencederai keadilan substantif yang dimiliki pembeli yang telah melunasi kewajiban materiilnya.³⁷ Dalam kondisi kebuntuan hukum (*legal deadlock*) inilah, lembaga peradilan umum hadir sebagai pemutus kelumpuhan administrasi tersebut.

Peran yudisial pengadilan negeri dalam memulihkan hak pembeli beriktikad baik dijalankan melalui penerapan Teori Penemuan Hukum (*rechtsvinding*) oleh Majelis Hakim.³⁸ Berdasarkan asas *ius curia novit* sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, hakim tidak boleh menolak memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukumnya tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.³⁹ Dalam mengadili sengketa pertanahan yang lahir dari transaksi di bawah tangan tanpa kehadiran penjual, hakim tidak sekadar menjadi corong undang-undang (*bouche de la loi*) yang menerapkan teks pasal secara kaku-mekanis, melainkan harus melakukan metode interpretasi teleologis (sosiologis) serta konstruksi hukum berupa pengkonkretan hukum (*rechtsverfijning*) guna mengisi kekosongan hukum (*recht vacuüm*) yang ditinggalkan oleh hukum administrasi negara.⁴⁰

Melalui Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg, majelis hakim menguji keabsahan materiil dari hubungan keperdataan para pihak serta pembuktian iktikad baik pembeli. Putusan yudisial yang dijatuhkan tidak hanya berfungsi untuk mendeklarasikan status keabsahan kepemilikan pembeli atas tanah dan bangunan HGB secara materiil, melainkan juga berfungsi secara konstitutif menciptakan keadaan hukum baru.⁴¹ Amar putusan hakim yang menyatakan bahwa putusan tersebut dapat bertindak sebagai dokumen pengganti formalitas akta PPAT dan pengganti tanda tangan/kehadiran

³⁷ *Ibid*, hlm. 89.

³⁸ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Cet. 4, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 37.

³⁹ Lihat Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 14-16.

⁴¹ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata: Menurut Teori dan Praktik Peradilan di Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 122.

pemilik asal, memberikan legitimasi hukum yang kuat bagi Badan Pertanahan Nasional. Berlandaskan pada karakteristik putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan memiliki kekuatan eksekutorial (*executable*), Kantor Pertanahan memperoleh dasar hukum yang sah untuk menembus kekakuan birokrasi, mengesampingkan syarat formal PP No. 24/1997, dan mencatatkan peralihan hak balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada pembeli beriktikad baik.⁴²

Melalui pisau analisis kasus terhadap Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg, penelitian ini secara mendalam mengkaji pertimbangan hukum hakim (*ratio decidendi*) dalam mengabulkan gugatan secara *verstek*. Hal tersebut dianalisis guna mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pembeli beriktikad baik tanpa menabrak sendi-sendi keadilan. Dengan demikian, orisinalitas dari penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah baik dari segi objek kajian, subjek hukum yang terlibat, maupun pendekatan yuridis yang digunakan.

F. HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum tentang Subjek Penelitian. Penelitian ini mengkaji permasalahan hukum pertanahan perdata melalui metode studi putusan (*case study*) terhadap Pengadilan Negeri Serang sebagai lembaga peradilan yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pada tingkat pertama. Secara spesifik, subjek dalam penelitian hukum ini berfokus pada duduk perkara, posisi para pihak, fakta-fakta persidangan, serta instrumen pembuktian yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg.

Pengadilan Negeri Serang merupakan badan peradilan umum tingkat pertama yang berada di bawah naungan Mahkamah Agung Republik Indonesia, dengan wilayah hukum kompetensi relatif yang meliputi daerah Kota Serang dan Kabupaten Serang, Provinsi Banten. Guna memberikan basis data yang komprehensif sebelum dilakukan analisis yuridis normatif pada subbab berikutnya, berikut disajikan uraian umum mengenai identitas para pihak, objek hukum sengketa, kronologi kasus, serta jalannya proses persidangan.

Identitas Para Pihak dalam Perkara

⁴² Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, (Jakarta: Penerbit Epistema Institute, 2011), hlm. 18-20.

Berdasarkan salinan resmi berkas perkara, pihak-pihak yang terlibat didudukkan ke dalam kedudukan hukum sebagai berikut:

1. Penggugat: Arie Firmansyah, S.T., bertempat tinggal di Jl. Patimura No. 26 Ciceri Permai, RT/RW 007/014, Kelurahan Sumurpecung, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten. Dalam perkara ini, Penggugat memberikan kuasa hukum kepada Muhamad Syafarudin, S.H., dan Nurkholis Madjid, S.H., para Advokat dari Kantor Hukum SAH & Partners.
2. Tergugat I: Astuti, yang merupakan pemilik awal terdaftar dalam buku tanah pertanahan, namun dalam perkara ini dinyatakan tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia (gaib/inkognito).
3. Tergugat II: Tina Faridah, bertempat tinggal di Jl. Patimura No. 26 Ciceri Permai, RT/RW 007/014, Kelurahan Sumurpecung, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten.
4. Turut Tergugat: Kantor Pertanahan Kota Serang, yang berkedudukan di Jl. Raya Serang-Pandeglang, Tembung No. 99, Kelurahan Tembung, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten. Turut Tergugat bertindak melalui kuasa hukumnya, yaitu Agung Budi Santosa, Shella Susilawati, S.H., dkk.

Identitas Dokumen dan Batas-Batas Fisik Objek Sengketa

Objek materiil kedudukan hukum yang diperkarakan dalam sengketa *a quo* adalah sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya. Spesifikasi administrasi pertanahan serta letak geografis objek sengketa diuraikan secara limitatif sebagai berikut:

1. Jenis Hak Pertanahan: Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 286/Pager Agung.
2. Spesifikasi Teknis: Surat Ukur Nomor 79/Pager Agung/2007 tertanggal 01 November 2007, dengan luas tanah terdaftar sebesar 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), terbit secara resmi pada tanggal 06 Desember 2007 atas nama Astuti (Tergugat I). Berdasarkan warkah tanah asli BPN, hak guna ini berasal dari pemisahan bidang tanah induk SHGB Nomor 68/Pager Agung.

3. Lokasi Administratif: Perumahan Taman Ciruas Permai, Blok I-8, RT/RW 05, Kelurahan Pager Agung, Kecamatan Walantaka, Kota Serang, Provinsi Banten (di mana sebelum pemekaran wilayah masuk ke dalam tata administrasi Kabupaten Serang).
4. Batas-Batas Fisik Bidang Tanah:
 - a. Sebelah Utara berbatasan langsung dengan Mama Zaki.
 - b. Sebelah Selatan berbatasan langsung dengan Fasilitas Jalan.
 - c. Sebelah Barat berbatasan langsung dengan Fasilitas Jalan.
 - d. Sebelah Timur berbatasan langsung dengan Pak Ade Kamsan.

Kasus Posisi dan Kronologi Jual Beli di Bawah Tangan

Duduk perkara yang melandasi timbulnya sengketa hukum ini bersumber dari rantai peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa pemenuhan akta autentik PPAT, dengan kronologi yuridis sebagai berikut:

1. Peralihan Pertama (Tergugat I ke Tergugat II): Sekitar tahun 2022 bertempat di wilayah Kota Cilegon, Tergugat II (Tina Faridah) telah membeli tanah objek sengketa dari pemilik awal yaitu Tergugat I (Astuti). Proses peralihan hak ini didasarkan pada kesepakatan keperdataan di antara kedua pihak.
2. Peralihan Kedua (Tergugat II ke Penggugat): Pada tanggal 12 Februari 2024, Penggugat (Arie Firmansyah) melakukan transaksi pembelian objek sengketa tersebut dari Tergugat II dengan nilai kesepakatan nominal sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Transaksi tunai ini dibuktikan melalui selembaar kuitansi jual beli tertanggal 12 Februari 2024. Pascatransaksi tersebut, dokumen asli SHGB No. 286 diserahkan kepada Penggugat, dan Penggugat menguasai tanah beserta bangunan fisik tersebut secara nyata tanpa ada klaim atau gangguan dari pihak ketiga manapun.
3. Kebuntuan Administratif di Kantor BPN: Persoalan hukum muncul ketika Penggugat hendak mendaftarkan peralihan hak balik nama sertifikat ke Kantor Pertanahan Kota Serang (Turut Tergugat). Secara prosedural pertanahan, proses balik nama mewajibkan adanya Akta Jual Beli (AJB) resmi yang dibuat di hadapan PPAT dengan dihadiri oleh pemilik nama asal yang tertera dalam sertifikat (Astuti/Tergugat I). Namun, keberadaan Tergugat I tidak diketahui lagi alamatnya meskipun telah dilakukan penelusuran

mendalam oleh Penggugat. Akibat ketidakhadiran fisik Tergugat I, Kantor Pertanahan Kota Serang menolak memproses permohonan balik nama tersebut, sehingga hak keperdataan Penggugat menjadi lumpuh secara administratif.

4. Pengajuan Gugatan Perdata: Demi memperoleh perlindungan serta kepastian hukum atas hak kepemilikannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya mendaftarkan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 15 Juli 2025 dengan register perkara Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg. Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan kuitansi jual beli di bawah tangan tersebut sah berharga, menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah, dan memerintahkan BPN untuk melakukan pencatatan balik nama sertifikat tanpa kehadiran pemilik asal.

Jalannya Proses Persidangan dan Alat Bukti

Proses hukum penanganan perkara ini dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang dengan rincian tahapan litigasi elektronik (*e-litigasi*) sebagai berikut:

1. Panggilan Gaib Tergugat I: Mengingat keberadaan Tergugat I tidak diketahui (*gaib*), Majelis Hakim melakukan pemanggilan sidang secara resmi (*panggilan umum*) melalui Kantor Bupati setempat sesuai ketentuan Pasal 390 ayat (3) HIR, serta melakukan pengumuman media massa berskala nasional pada Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka edisi 24 Juli 2025. Kendati panggilan resmi telah patut dilakukan, Tergugat I tetap tidak pernah hadir di persidangan.
2. Sikap Para Pihak dalam Jawaban: Tergugat II (Tina Faridah) hadir secara pribadi dan dalam berkas jawabannya membenarkan seluruh dalil gugatan Penggugat, termasuk fakta bahwa ia membeli objek dari Astuti dan menjualnya kembali kepada Penggugat seharga Rp200.000.000,-. Sementara itu, Turut Tergugat (BPN Kota Serang) menyatakan secara administratif menyerahkan keputusan status kepemilikan mutlak kepada penilaian yuridis Majelis Hakim, dan berkomitmen akan patuh melaksanakan perintah eksekusi balik nama apabila gugatan dikabulkan.
3. Instrumen Pembuktian Surat (Dokumen): Penggugat mengajukan 4 (empat) alat bukti surat utama yang telah dicocokkan dengan aslinya serta dilekati meterai cukup, meliputi:

- a. Bukti P-1: Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Arie Firmansyah, S.T.
 - b. Bukti P-2: Fotokopi Kuitansi Jual Beli asli tanah dan bangunan tertanggal 12 Februari 2024.
 - c. Bukti P-3: Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT PBB) atas nama Astuti.
 - d. Bukti P-4: Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 286 atas nama pemegang hak Astuti.
4. Instrumen Pembuktian Saksi: Penggugat juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah, yaitu Saksi Dadang Rukmana (pihak yang ditunjuk mengurus rumah) yang menerangkan bahwa Penggugat nyata menguasai fisik objek sengketa sejak tahun 2024, serta Saksi Ipah Mahyati (teman dekat para pihak) yang menerangkan secara langsung menyaksikan penyerahan uang dan transaksi jual beli di bawah tangan antara Tergugat I dan Tergugat II di Cilegon pada tahun 2022, hingga berlanjut ke jual beli dengan Penggugat pada 12 Februari 2024.

Perlindungan Hukum bagi Pembeli Terhadap Balik Nama Sertifikat HGB Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan Tanpa Kehadiran Pemilik Asal dalam Putusan Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah/bangunan di bawah tangan yang mengalami kebekuan administratif (*legal deadlock*) akibat hilangnya keberadaan pemegang hak asal (*pemilik gaib*), memperoleh manifestasi dan penegasan yudisial yang sangat kuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg. Secara faktual, Penggugat (Arie Firmansyah, S.T.) membeli tanah seluas 96 m² berikut bangunan rumah yang terletak di Perumahan Taman Ciruas Permai Blok I-8, Kelurahan Pager Agung, Kecamatan Walantaka, Kota Serang berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 286/Pager Agung dari Tergugat II (Tina Faridah) pada tanggal 12 Februari 2024 secara tunai seharga Rp200.000.000,- yang dibuktikan dengan kuitansi di bawah tangan. Sementara itu, Tergugat II sebelumnya memperoleh objek tersebut dari Tergugat I (Astuti) pemegang hak yang namanya tercantum dalam buku tanah BPN melalui transaksi tahun 2022.

Masalah hukum fundamental muncul ketika Penggugat hendak memproses pendaftaran peralihan hak/balik nama di Kantor Pertanahan Kota Serang (Turut Tergugat). Proses administratif terhalang karena Tergugat I tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya (*gaib*), sehingga Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat imperatif pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dapat ditandatangani oleh pemegang hak asal.

Atas kondisi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memberikan bentuk perlindungan hukum yang komprehensif bagi pembeli melalui konstruksi pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) yang terstruktur dalam beberapa lapis analisis akademis berikut

1. Kualifikasi Penggugat sebagai Pembeli Beriktikad Baik (*Good Faith Buyer*)

Sebelum memberikan perlindungan hukum, Majelis Hakim terlebih dahulu melakukan pengujian materiil atas iktikad baik (*te goeder trouw*) Penggugat. Hal ini krusial karena hukum perdata Indonesia (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata) serta Yurisprudensi Mahkamah Agung secara konsisten memberikan perlindungan mutlak hanya kepada pembeli yang beriktikad baik.

Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim meneliti indikator-indikator iktikad baik Penggugat yang selaras dengan kriteria Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, antara lain:

- a. Kejujuran dan Kelayakan Transaksi: Transaksi jual beli dilakukan dengan harga yang wajar dan nyata (Rp200.000.000,-) serta dibayarkan secara tunai.
- b. Penguasaan Fisik (*Feitelijke Levering*): Sejak ditandatanganinya kuitansi jual beli tanggal 12 Februari 2024, Penggugat secara nyata dan terus-menerus menguasai objek tanah dan bangunan tanpa ada sanggahan, klaim, atau gangguan dari pihak ketiga manapun.
- c. Penguasaan Dokumen Asli dan Pemenuhan Kewajiban Publik: Penggugat tidak hanya memegang kuitansi, tetapi secara jujur menerima penyerahan Sertifikat Asli SHGB No. 286/Pager Agung dari Tergugat II serta secara aktif ikutan menanggung

kewajiban pajak berupa pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB atas nama wajib pajak Astuti.

Melalui pembuktian yang sah di persidangan baik berupa bukti kuitansi (Bukti P-2), penyerahan SHGB Asli (Bukti P-4), SPPT PBB (Bukti P-3), keterangan saksi Dadang Rukmana dan Ipah Mahyati, serta Pengakuan Murni (*Aveu Pur et Simple*) dari Tergugat II di hadapan persidangan Majelis Hakim menegaskan bahwa Penggugat secara sah merupakan pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi hak-hak keperdataannya oleh negara.

2. Keabsahan Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Hukum Materiel

Majelis Hakim memberikan penafsiran hukum yang bernilai fundamental terkait perbedaan antara syarat keabsahan jual beli tanah menurut *hukum materiil* dan syarat *pendaftaran administratif*. Hakim menimbang bahwa transaksi jual beli tanah berdasarkan kuitansi di bawah tangan adalah sah dan mengikat secara hukum menurut Pasal 1320 KUHPdata juncto asas hukum adat (*tunai dan terang*).

a. Unsur *terang* terpenuhi karena objek jual beli terdefinisi secara pasti (SHGB No. 286/Pager Agung seluas 96 m²), sedangkan unsur *tunai* telah terbukti dari pembayaran Lunas harga tanah. Hakim menegaskan bahwa penyerahan kuitansi dan sertifikat asli pada dasarnya telah memindahkan hak keperdataan atas tanah dari penjual kepada pembeli secara materiil. Kuitansi bukan sekadar bukti pembayaran, melainkan manifestasi kesepakatan pengalihan hak.

b. Oleh karena jual beli di bawah tangan tersebut dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, maka Penggugat secara hukum terbukti sebagai pemilik sah yang berhak melandaskan alas hak keperdataannya atas objek sengketa. Hal ini secara tegas dituangkan dalam Amar Putusan Poin 2 dan Poin 3

"2. Menyatakan Surat Kwitansi Jual Beli Tanah berserta bangunan tertanggal 12 Februari 2024 Antara Penggugat dan Tergugat II yang seluas 96 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 286 Tahun 2007 atas nama Astuti, yang

terletak di Desa Pager Agung, Kecamatan Walantaka, Kabupaten Serang, Provinsi Banten adalah sah dan berkekuatan hukum.”

“3. Menyatakan tanah seluas 96 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 286 Tahun 2007 atas nama Astuti... Adalah sah milik Penggugat yang berasal dari jual beli dengan Tergugat II atas nama Tina Faridah.”

3. Manifestasi Perlindungan Hukum Represif dan Penemuan Hukum (*Rechtsvinding*) untuk Memecah Kebuntuan Administratif

Dalam doktrin hukum perdata yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan oleh lembaga peradilan ketika telah terjadi sengketa atau hambatan hukum guna memulihkan dan memberikan kepastian hak bagi seseorang.

Dalam perkara ini, kebekuan administratif terjadi karena Kantor Pertanahan Kota Serang (Turut Tergugat) terikat oleh asas legalitas formal pendaftaran tanah (PP No. 24 Tahun 1997) yang mensyaratkan adanya Akta Jual Beli (AJB) dari PPAT yang ditandatangani oleh pemegang hak terdaftar (Tergugat I). Di sisi lain, Tergugat I tidak dapat dihadirkan karena keberadaannya tidak diketahui (*gaib*), meskipun telah dipanggil secara patut dan sah melalui Prosedur Panggilan Umum media massa (surat kabar *Rakyat Merdeka* tanggal 24 Juli 2025) serta penempelan papan pengumuman pengadilan sesuai Pasal 390 ayat (3) HIR jo. SEMA No. 1 Tahun 2023.

Guna mencegah terjadinya kekosongan hukum (*recht vacuüm*) dan terabaikannya hak keperdataan pembeli beriktikad baik, Majelis Hakim melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*). Hakim menepis formalisme kaku birokrasi pendaftaran tanah dengan memfungsikan putusan pengadilan sebagai substitusi atau pengganti kehadiran/persetujuan pemegang hak asal.

Melalui mekanisme ini, Putusan PN Serang No. 119/Pdt.G/2025/PN Srg menetapkan kewenangan dan legalitas hukum bagi Penggugat untuk meningkatkan status kuitansi jual beli menjadi AJB PPAT serta mengajukan permohonan balik nama secara langsung. Bentuk konkret pemulihan hak dan perlindungan hukum represif tersebut dicanangkan dalam Amar Putusan Poin 4 dan Poin 5

“4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 286 Tahun 2007 yang semula atas nama Astuti menjadi Arie Firmansyah yang berasal dari jual beli antara Tergugat II Tina Faridah kepada Penggugat sesuai dengan Prosedur Pendaftaran Tanah yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan;”

“5. Menyatakan Penggugat berhak secara hukum untuk mengajukan Pencatatan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 286 Tahun 2007 kepada Turut Tergugat yang semula atas nama Astuti menjadi Arie Firmansyah berdasarkan jual beli tanah objek perkara antara Tergugat II Siti Faridah kepada Penggugat.”

4. Keberlakuan Asas *Res Judicata Pro Veritate Habetur* dan Imperatif Hukum Bagi BPN

Perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan mencapai puncaknya melalui penerapan asas *Res Judicata Pro Veritate Habetur*—bahwa apa yang diputus oleh hakim harus dianggap benar dan wajib dipatuhi sampai ada putusan lain yang membatalkannya.

Dalam jawabannya di persidangan, Kantor Pertanahan Kota Serang (Turut Tergugat) secara kooperatif menyatakan tunduk dan menyerahkan sepenuhnya penilaian kepemilikan kepada Majelis Hakim (*Judex Facti*), serta berjanji akan melaksanakan isi putusan pengadilan sesuai ketentuan hukum. Dengan dikabulkannya gugatan Penggugat melalui Putusan Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg yang dibacakan dalam persidangan elektronik (*e-litigasi*) pada 26 Februari 2026 oleh Majelis Hakim yang diketuai David Panggabean, S.H., putusan ini melahirkan kewajiban hukum (*imperative obligation*) bagi Turut Tergugat untuk menerima, mencatat, dan memproses peralihan hak SHGB No. 286/Pager Agung menjadi atas nama Arie Firmansyah, S.T., tanpa perlu lagi menghadirkan Tergugat I.

Dengan demikian, Putusan Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg berhasil menyelaraskan antara keadilan materiil (memberikan hak tanah kepada pembeli beriktikad baik yang telah membayar dan menguasai fisik) dengan kepastian hukum formal (menyelenggarakan balik nama sertifikat melalui jalan peradilan sebagai alas hak yang sah).

Akibat Hukum Terhadap Status Kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang Dialihkan Melalui Jual Beli di Bawah Tangan Apabila Pemilik Asal Tidak Dapat Dihadirkan

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui kuitansi di bawah tangan tanpa keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada dasarnya memicu benturan yuridis yang tajam antara kebenaran materiil (*fakta riil penguasaan dan transaksi keperdataan*) dengan kebenaran formal (*pendaftaran administrasi pertanahan oleh negara*). Dalam konteks perkara Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg, akibat hukum terhadap status kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 286/Pager Agung seluas 96 m² dapat dianalisis secara komprehensif melalui dua fase yuridis mendasar, yakni fase sebelum adanya putusan peradilan (*fase kebuntuan hukum / legal deadlock*) dan fase setelah adanya putusan peradilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

1. Akibat Hukum Sebelum Adanya Putusan Pengadilan (*Fase Legal Deadlock*)

Sebelum Penggugat (Arie Firmansyah, S.T.) mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Serang, status kepemilikan dan hak atas objek sengketa berada dalam kondisi rentan dan tidak pasti secara administrasi negara. Konstruksi akibat hukum pada fase ini meliputi beberapa dimensi:

a. Dualisme Status Kepemilikan (Materiil vs Formal-Administratif)

- 1) Secara Hukum Perdata Materiil: Menurut hukum perdata adat yang dianut dalam UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) jo. Pasal 1320 KUHPerdata, transaksi jual beli di bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat II (Tina Faridah) tertanggal 12 Februari 2024 seharga Rp200.000.000,- adalah sah secara materiil. Hal ini karena jual beli telah memenuhi prinsip *tunai* (harga dibayar lunas) dan *terang* (disaksikan dan diikuti penyerahan fisik tanah serta dokumen sertifikat asli). Secara materiil, hak keperdataan atas tanah telah berpindah kepada Penggugat.
- 2) Secara Formal-Administratif: Berdasarkan Pasal 19 UUPA jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan jika dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Karena transaksi dilakukan di bawah tangan (berupa kuitansi P-2), buku tanah dan Sertifikat SHGB No. 286/Pager Agung di Kantor Pertanahan Kota Serang (Turut Tergugat) secara formal tetap terdaftar atas nama pemilik asal, yaitu Astuti (Tergugat I).

b. Penolakan Administratif oleh BPN Berdasarkan Asas Legalitas Formal

Ketika Penggugat hendak mengurus balik nama, Kantor Pertanahan Kota Serang (Turut Tergugat) terikat secara kaku pada asas legalitas formal pendaftaran tanah. Tanpa adanya AJB dari PPAT yang ditandatangani oleh pemegang hak terdaftar (Tergugat I), BPN tidak memiliki wewenang administratif untuk mencatat peralihan hak tersebut. Hambatan menjadi mutlak ketika Tergugat I tidak diketahui lagi keberadaannya (*gaib*), sehingga penandatanganan AJB PPAT secara sukarela tidak mungkin terjadi.

c. Implikasi Keterbatasan Hak Kepemilikan Penggugat

Sebagai akibat dari *legal deadlock* ini, meskipun Penggugat menguasai tanah/bangunan secara fisik dan memegang SHGB asli, posisi hukum Penggugat sangat lemah terhadap pihak ketiga

- 1) Penggugat tidak memiliki kekuatan pembuktian mutlak (*volledig bewijskracht*) di mata hukum publik/administrasi.
- 2) Objek tanah/bangunan tidak dapat dimanfaatkan untuk perbuatan hukum sekunder, seperti tidak dapat dibebani Hak Tanggungan (dijaminkan ke bank), dialihkan/sold kembali secara resmi, atau diwariskan dengan kepastian hukum yang sempurna.

2. Setelah Adanya Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht*)

Lahirnya Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg yang diputus secara *verstek* pada tanggal 26 Februari 2026 oleh Majelis Hakim yang diketuai David Panggabean, S.H., secara total merobohkan kebuntuan hukum tersebut dan melahirkan akibat hukum baru yang mengikat para pihak dan negara

- a. Validasi dan Elevasi Derajat Hukum Kuitansi di Bawah Tangan: Melalui Amar Putusan Poin 2, Majelis Hakim menyatakan bahwa Surat Kuitansi Jual Beli tertanggal 12 Februari 2024 antara Penggugat dan Tergugat II adalah sah dan berkekuatan hukum.

Putusan pengadilan mengelokasi dan menaikkan derajat kuitansi di bawah tangan yang semula hanya bernilai sebagai bukti pembayaran antarpribadi, menjadi alas hak keperdataan yang diakui secara resmi oleh lembaga peradilan negara.

b. Gugurnya Kewajiban Kehadiran Fisik Pemilik Asal (*Fiksi Hukum Pengganti Tanda Tangan*): Dalam Amar Putusan Poin 3, 4, dan 5, Hakim menetapkan bahwa tanah objek sengketa adalah sah milik Penggugat dan Penggugat berhak melakukan pencatatan peralihan hak (balik nama). Akibat hukum yang paling fundamental adalah putusan pengadilan ini bertindak sebagai fiksi hukum (*legal fiction*) yang menggantikan kehadiran, persetujuan, dan tanda tangan Astuti (Tergugat I) maupun Tergugat II di hadapan PPAT dan Kantor Pertanahan. Ketidakhadiran pemilik asal yang *gaib* tidak lagi menjadi penghalang bagi pengalihan hak.

c. Kewajiban Imperatif (*Imperative Obligation*) Bagi Kantor Pertanahan Kota Serang: Meskipun gugatan terhadap Turut Tergugat (BPN Kota Serang) bersifat *duldplicht* (kewajiban untuk mematuhi dan membiarkan proses hukum berjalan), amar putusan hakim melahirkan akibat hukum imperatif. Turut Tergugat diwajibkan secara hukum untuk menerima, mencatat, dan menerbitkan peralihan hak pada Sertifikat SHGB No. 286/Pager Agung dari atas nama Astuti langsung menjadi atas nama Arie Firmansyah, S.T., sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah yang berlaku.

3. Tinjauan Teoretis: Restorasi Keseimbangan Hukum Menurut Teori Kepastian Hukum dan Keadilan

Ditinjau dari teori tujuan hukum Gustav Radbruch (yang memadukan *Rechtssicherheit* / kepastian hukum, *Gerechtigkeit* / keadilan, dan *Zweckmäßigkeit* / kemanfaatan), akibat hukum yang ditimbulkan oleh Putusan No. 119/Pdt.G/2025/PN Srg berhasil menyelaraskan ketiga elemen dasar hukum tersebut:

a. Keadilan Substantif (*Gerechtigkeit*): Hakim memberikan keadilan materiil kepada Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik yang telah mengeluarkannya hak finansial (Rp200.000.000,-) dan menguasai objek tanah secara riil, agar hak kepemilikannya tidak tersandera selamanya oleh ketiadaan penjual asal.

- b. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*): Putusan *inkracht* memotong rantai ketidakpastian (*legal uncertainty*). Surat putusan pengadilan menjadi alas hak baru yang sah yang memutus dualisme kepemilikan, sehingga memberikan jaminan kepastian hak atas tanah di bawah pendaftaran tanah nasional.
- c. Kemanfaatan Hukum (*Zweckmäßigkeit*): Putusan ini memberikan kemanfaatan praktis dengan membuka kembali akses keperdataan Penggugat atas tanah dan bangunan tersebut, sehingga objek memiliki nilai ekonomis yang sempurna serta legalitas publik yang terlindungi dari ancaman gugatan di masa depan.

Dengan demikian, akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg tidak hanya menyelesaikan sengketa *in concreto* antara Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat, tetapi juga menegaskan fungsi pranata peradilan sebagai sarana penemuan hukum (*rechtsvinding*) untuk mentransformasikan kepemilikan di bawah tangan menjadi kepemilikan terdaftar yang sah dan sempurna.

G. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, analisis, serta pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya mengenai studi perkara terhadap Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg, maka penulis menarik konklusi sebagai berikut:

1. Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli terhadap balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) berdasarkan jual beli di bawah tangan tanpa kehadiran pemilik asal dalam Putusan Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg adalah manifestasi dari perlindungan hukum represif melalui instrumen penemuan hukum (*rechtsvinding*) oleh Majelis Hakim. Perlindungan hukum ini diberikan setelah Penggugat secara materiil terbukti memenuhi kualifikasi sebagai pembeli beriktikad baik (*good faith buyer*), yang ditandai dengan adanya iktikad kejujuran, transaksi tunai dengan harga yang wajar, pemeriksaan sertifikat asli, serta penguasaan fisik objek sengketa secara nyata tanpa gangguan sejak tahun 2024. Wujud konkret perlindungan represif tersebut dituangkan hakim dalam amar putusannya yang menyatakan secara hukum bahwa putusan pengadilan *a quo* berlaku sah dan mengikat sebagai instrumen hukum pengganti kehadiran fisik serta

tanda tangan pemilik asal (Tergugat I) dalam proses administrasi peralihan hak di Kantor Pertanahan.

2. Akibat hukum terhadap status kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 286/Pager Agung yang dialihkan melalui jual beli di bawah tangan tanpa kehadiran pemilik asal terbagi ke dalam dua fase yuridis yang kontradiktif. Pada fase sebelum adanya putusan pengadilan, terjadi kelumpuhan administratif (*legal deadlock*), di mana secara hukum administrasi pertanahan status kepemilikan objek tetap tersandera atas nama pemilik lama (Astuti), karena Kantor Pertanahan terikat asas legalitas formal untuk menolak pendaftaran balik nama tanpa adanya AJB PPAT yang dihadiri para pihak. Pada fase setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), akibat hukumnya adalah pulihnya hak keperdataan pembeli secara mutlak. Putusan ini meruntuhkan kekakuan formalitas birokrasi dengan melahirkan akibat hukum imperatif (kewajiban yang memaksa) bagi Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Serang) untuk tunduk, melakukan pencatatan perubahan buku tanah, serta memproses balik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat (Arie Firmansyah, S.T.).

Saran

Berpedoman pada kesimpulan di atas, maka rekomendasi atau saran yang dapat penulis sumbangkan demi perbaikan penegakan hukum pertanahan di masa depan adalah sebagai berikut:

1. Saran Praktis (Bagi Masyarakat): Masyarakat luas yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan diharapkan senantiasa mengutamakan aspek kepastian hukum formil dengan langsung membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT pada saat transaksi berlangsung. Hal ini penting guna meminimalisasi risiko hukum luar biasa apabila di kemudian hari pihak penjual dinyatakan gaib atau meninggal dunia. Namun, apabila sengketa serupa telah terlanjur terjadi, masyarakat disarankan tidak ragu melakukan upaya represif dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri guna memperoleh putusan deklaratoir-kondemnatoir sebagai basis penyelesaian sengketa pertanahan.

2. Saran Akademis (Bagi Instansi Kantor Pertanahan/BPN): Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), khususnya Kantor Pertanahan Kota Serang, diharapkan dapat melakukan progresivitas hukum dengan merumuskan regulasi teknis atau diskresi administratif yang lebih fleksibel. BPN perlu menciptakan mekanisme mediasi atau pendaftaran khusus berbasis asas publisitas dan iktikad baik untuk mengakomodasi kasus-kasus pemilik asal yang *gaib*, sehingga masyarakat pemegang hak riil tidak selalu harus dibebankan oleh prosedur litigasi pengadilan yang memakan waktu dan biaya, demi tercapainya kepastian hukum yang berkeadilan.

H. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Anggraeni, E. K. (2017). *Pokok-pokok hukum perdata di Indonesia*. Saraswati Nitisara.
- Atikah, I. (2020). *Perlindungan hak-hak konsumen dalam hukum negara*. Media Madani.
- Bagenda, C., Mappasessu, Sutisna, N., Saputra, J. A., Is, M. S., Rade, S. D., Agustina, A., Dadi, A. F. P., Rusmiyati, K., & Suyanto. (2023). *Hukum perdata Indonesia (Teori dan implementasi)*. PT Mifandi Mandiri Digital.
- Bagenda, C., Rizkia, N. D., Fardiansyah, H., Hidayat, M. R., Soleh, Y. P., Usman, R., Amri, Suhartini, Kuahaty, S. S., Akib, I., Irwanto, Sipayung, B., Sulaiman, S., & Kholis, I. (2023). *Hukum perdata*. Widina Bhakti Persada.
- Barkah, Q., & Andriyani (Eds.). (2024). *Perlindungan hukum*. CV. Doki Course and Training.
- Effendi, R. R. (2023). *Hukum perdata*. Penerbit Tangguh Denara Jaya.
- Jamilah, L. (2021). *Hukum agraria*. Unisba Press.
- Khasanah, D. D., Pase, A. T., Putri, V. R., Putra, A. R., Khairunnisa, Ningtyas, M. A., Salam, S., Wibowo, A. M., Tristiana, E., Jenar, S., Rustan, Kamilah, A., Musthofa, M. A. A., Putri, N. D., & Widodo, M. F. S. (2026). *Hukum agraria Indonesia*. PT Sada Kurnia Pustaka.
- Lastri, A., Elsi, F., Ningsih, S. K., Rahma, A., Handayani, P., Saputra, R. A., Fadli, H., Hasibuan, F., Wati, E., Pratama, F., & Sari, N. Y. (2022). *Akad jual beli dalam perspektif muamalah dan peranan BMT di LKS*. Pustaka Egaliter.
- Muhajir, Syarif, M., Raya, A. H. P., Hanim, L., Harimurti, D. A., Amini, T., Apriyanto, & Maryana, R. (2025). *Hukum perdata Indonesia: Prinsip, struktur, dan penerapannya dalam kehidupan masyarakat*. CV Pustaka Inspirasi Minang.
- Ramadhani, R. (2018). *Hukum agraria (Suatu pengantar)*. UMSU Press.
- Sadi Is, M., Hartika, L., Arista, W., Harniwati, Indriani, S., Yuliska, E., Irna, Rizkia, N. D., Parindungan S., G. T., Assari, E., Wijaya, M. S., & Pedo, Y. (2024). *Hukum perdata*. CV. Intelektual Manifes Media.
- Shoim, M. (2022). *Pengantar hukum perdata di Indonesia*. CV. Rafi Sarana Perkasa.
- Sitompul, V. B. (2017). *Buku belajar hukum perdata*. PT Pustaka Mandiri.
- Sufiarina, Ismoyo, J. D., Judijanto, L., Kurniati, Y., Mamonto, A. A. N., Apriyanto, Suradinata, P. E., Sari, L., Parera, Z., Ishak, T., & Gani, Z. B. (2024). *Hukum perdata: Asas-asas dan perkembangannya*. PT Sonpedia Publishing Indonesia.

- Sutarni, N. (2024). *Hukum perdata*. Eureka Media Aksara.
- Yulia. (2015). *Buku ajar hukum perdata*. CV. BieNa Edukasi.
- Hadjon, Philipus M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi*. Bina Ilmu.
- Ibrahim, Johnny. (2007). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Cet. 3). Bayumedia Publishing.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2016). *Penelitian Hukum* (Edisi Revisi). Kencana Prenada Media Group.
- Radbruch, Gustav. (1950). *Legal Philosophy* (K. Wilk, Penerj.). In *Intellectual Foundations of Modern Order*.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2016). *Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan*.
- Republik Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Republik Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847.
- Republik Indonesia. (1960). *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.
- Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.
- Republik Indonesia. (2009). *Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076.

C. Putusan Pengadilan Dan Dokumen Yudisial

- Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Serang. (2007). *Warkah tanah dan buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 286/Pager Agung atas nama Astuti*. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Pengadilan Negeri Serang. (2025). *Putusan Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg dalam perkara Arie Firmansyah, S.T. melawan Astuti, Tina Faridah, dan Kantor Pertanahan Kota Serang*. Mahkamah Agung Republik Indonesia.

D. Skripsi Dan Penelitian Relevan

- Muhammad, G. N. N. (2021). *Perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah secara di bawah tangan (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/PDT/2019)* [Skripsi, Universitas Islam Indonesia]. Repositori Institusi UII.
- Nasution, P. H. (2016). *Pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dipergunakan rumah tinggal di Perumnas Dua Kota Pontianak* [Skripsi, Universitas Tanjungpura]. Repositori Universitas Tanjungpura.

- Siregar, M. F. A. (2024). *Analisis hukum perjanjian jual beli terhadap Hak Guna Bangunan yang berakhir masa berlakunya (Studi kasus di Kantor Notaris Iin Indriany S.H. MKn)* [Skripsi, Universitas Medan Area]. Repositori UMA.
- Wibowo, A. P. L. (2011). *Peralihan Hak Guna Bangunan (Karena jual beli) untuk rumah tinggal dan perubahan menjadi Hak Milik dalam mewujudkan kepastian hukum di Kota Yogyakarta* [Skripsi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta]. Repositori UAJY.
- Widianti. (2006). *Pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dipergunakan rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang* [Skripsi, Universitas Negeri Semarang]. REPOS UNNES.

E. Sumber Media Massa / Surat Kabar

- Rakyat Merdeka. (2025, 24 Juli). Pengumuman panggilan sidang gaib perkara perdata Nomor 119/Pdt.G/2025/PN Srg. *Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka*, hlm.