

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH TANPA AKTA JUAL BELI

(Kajian Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp)

¹ Bunga Rosalina Ariyanti ² Mela Fitri Nadiva ³ Refta Oksiyanti Ramadhani ⁴ Yulia Rahma Sari
^{1,2,3,4} Magister Hukum, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia

¹ oksiyantir@gmail.com

ABSTRAK

Jual beli tanah di Indonesia, khususnya di daerah Kabupaten Cilacap, sering kali menghadapi tantangan akibat praktik jual beli tanah secara bawah tangan yang tidak didukung oleh Akta Jual Beli (AJB) resmi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini mengakibatkan kesulitan bagi pembeli dalam melakukan balik nama sertifikat tanah. Penelitian ini menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam sengketa jual beli tanah tanpa AJB berdasarkan kajian kasus Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp. Metode yuridis digunakan untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dengan jual beli tanah serta peran pengadilan dalam memberikan kepastian hukum bagi pembeli. Hasil analisis menunjukkan bahwa peran pengadilan sangat penting dalam menyelesaikan sengketa dan memberikan kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik yang terhalang oleh aspek administratif.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Akta Jual Beli Dan Sengketa Pertanahan.

ABSTRACT

Buying and selling land in Indonesia, especially in the Cilacap Regency area, often faces challenges due to the practice of private land buying and selling which is not supported by an official Sale and Purchase Deed (AJB) from the Land Deed Making Officer (PPAT). This results in difficulties for buyers in changing the name of the land certificate. This research analyzes legal protection for buyers in land sale and purchase disputes without AJB based on a case study of Cilacap District Court Decision Number 45/Pdt.G/2023/PN Clp. The juridical method is used to examine statutory regulations related to buying and selling land as well as the role of the courts in providing legal certainty for buyers. The results of the analysis show that the role of the court is very important in resolving disputes and providing legal certainty for buyers with good intentions who are hindered by administrative aspects.

Keywords: : *Legal Protection, Sale and Purchase Deeds and Land Disputes.*

PENDAHULUAN

Kabupaten Cilacap, sebagai salah satu wilayah administratif terbesar di Provinsi Jawa Tengah, memiliki dinamika yang unik dalam pengelolaan pertanahannya. Dengan letak geografis yang strategis serta perkembangan ekonomi yang pesat, permasalahan terkait jual beli tanah kerap kali muncul dan menjadi isu penting di tengah masyarakat. Sertifikat Hak Milik (SHM) yang menjadi bukti kepemilikan tanah sering kali menjadi pusat sengketa, terutama ketika transaksi dilakukan tanpa melalui prosedur resmi yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, seperti pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Salah satu permasalahan signifikan yang dihadapi masyarakat Cilacap adalah transaksi jual beli tanah secara bawah tangan, yang meskipun sah menurut hukum adat, tetapi tidak memiliki kekuatan hukum formal tanpa dokumen legal yang memadai.

Kasus-kasus sengketa pertanahan di Cilacap kerap terjadi karena rendahnya pemahaman hukum masyarakat terkait proses administrasi pertanahan. Banyak warga yang masih melakukan transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT, dengan alasan kurangnya biaya, akses terbatas ke layanan notaris, atau

faktor kedekatan kultural antara penjual dan pembeli. Situasi ini sering kali berujung pada masalah hukum di kemudian hari, ketika pembeli yang telah membayar lunas tanah yang dibeli tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat karena tidak adanya AJB resmi. Masalah ini menjadi semakin kompleks ketika penjual tanah sudah tidak dapat dihubungi atau telah berpindah tempat tanpa informasi yang jelas, sehingga pembeli tidak memiliki cara untuk melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pengurusan sertifikat.

Salah satu contoh nyata adalah gugatan yang diajukan di Pengadilan Negeri Cilacap dengan Nomor Perkara 45/Pdt.G/2023/PN Clp, dimana seorang pembeli tanah menghadapi kesulitan dalam melakukan balik nama sertifikat Hak Milik No. 500 atas nama Sumodiharjo. Meskipun transaksi jual beli dilakukan sejak tahun 1997 dan tanah tersebut sudah dikuasai oleh penggugat, namun karena tidak adanya akta jual beli di hadapan notaris, penggugat tidak dapat melanjutkan proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap. Penjual tanah yang tidak diketahui keberadaannya menambah kerumitan proses hukum, memaksa penggugat untuk meminta putusan pengadilan sebagai dasar hukum untuk melakukan balik nama sertifikat.

Fenomena ini mencerminkan pentingnya peran pengadilan dalam memberikan kepastian hukum di tengah masyarakat Cilacap, khususnya terkait sengketa pertanahan. Pengadilan berfungsi sebagai mekanisme penyelesaian terakhir ketika prosedur administrasi formal tidak dapat diselesaikan melalui jalur biasa. Dalam konteks ini, putusan pengadilan menjadi alat hukum penting yang dapat memberikan perlindungan hak-hak keperdataan masyarakat, terutama bagi pembeli tanah yang beritikad baik namun terhalang oleh keterbatasan administrasi.

Permasalahan jual beli tanah di Cilacap ini menggarisbawahi perlunya peningkatan literasi hukum masyarakat serta akses yang lebih luas terhadap layanan PPAT. Sosialisasi mengenai pentingnya legalitas dalam transaksi tanah serta kemudahan akses ke lembaga PPAT menjadi krusial untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Selain itu, dukungan pemerintah daerah dalam memperkuat infrastruktur hukum dan administrasi pertanahan juga diperlukan untuk mengurangi kasus-kasus serupa dan memastikan kepastian hukum bagi seluruh warga Cilacap dalam urusan pertanahan.

Tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan landasan hukum yang penting dalam pengelolaan sumber daya agraria di Indonesia. UUPA bertujuan untuk mengatur hak atas tanah, air, dan kekayaan alam dalam konteks kepentingan nasional dan kesejahteraan rakyat.

Dengan demikian, penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan jual beli tanah di Cilacap dapat memberikan kontribusi penting dalam memahami dinamika hukum tanah di tingkat lokal dan mencari solusi yang lebih efektif bagi masyarakat yang terlibat dalam transaksi pertanahan.

METODE

Dalam penulisan jurnal atau artikel ini menggunakan metode Yuridis. Objek Artikel atau Jurnal yaitu putusan pengadilan, yaitu Putusan Perkara Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp. Metode Yuridis yaitu metode yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang berlaku, khususnya dalam kaitannya dengan perlindungan hukum dalam jual beli tanah di Kabupaten Cilacap. Metode ini bertujuan untuk memahami dan menganalisis peraturan perundang-undangan terkait jual beli tanah serta peran pengadilan dalam menyelesaikan sengketa yang muncul akibat tidak adanya Akta Jual Beli (AJB) resmi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

ANALISIS HUKUM TERHADAP SENGKETA TANAH TANPA AKTA JUAL BELI

Jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Jual Beli (AJB) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering menimbulkan masalah hukum bagi pembeli, terutama dalam proses balik nama sertifikat. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), perjanjian jual beli harus memenuhi syarat formal agar dapat dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum. Tanpa Akta Jual Beli (AJB), kepastian hukum atas hak milik tanah yang telah dibeli tidak terjamin, dan pembeli berpotensi mengalami kesulitan dalam pengalihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kasus dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp merupakan contoh bagaimana ketiadaan AJB mempersulit pembeli dalam proses balik nama sertifikat. Pengadilan Negeri Cilacap dalam putusannya berfungsi sebagai pemberi legitimasi bagi pembeli yang beritikad baik agar dapat menyelesaikan proses balik nama tersebut. Keputusan ini menunjukkan bahwa pengadilan memiliki peran penting dalam melindungi hak-hak pembeli yang dirugikan karena tidak adanya dokumen formal.

Pengadilan berperan penting dalam melindungi hak-hak pembeli yang dirugikan akibat ketiadaan dokumen formal. Dalam kasus-kasus tertentu, pengadilan dapat mengeluarkan putusan yang memberikan kepastian hukum kepada pembeli sebagai pemilik sah atas tanah tersebut.

Dalam kasus ini penggugat menyatakan bahwa meskipun transaksi tanah dilakukan tanpa Akta Jual Beli (AJB), mereka telah membayar sesuai dengan kesepakatan dan menguasai tanah tersebut, sehingga mereka berhak diakui sebagai pemilik sah. Dengan pertimbangan ini, pengadilan memutuskan untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli agar dapat melanjutkan pengalihan hak dan balik nama sertifikat tanah.

Namun, pada saat penggugat (pembeli tanah) telah mengajukan permohonan untuk balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), mereka menghadapi kendala karena tidak memiliki Akta Jual Beli (AJB) yang sah. Hal ini menyebabkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menolak pengalihan hak atas tanah, karena secara administratif, transaksi jual beli tersebut belum tercatat secara resmi dalam sistem pertanahan.

Dalam situasi seperti ini, penggugat tidak memiliki bukti dokumen yang sah

untuk membuktikan bahwa mereka adalah pemilik sah tanah tersebut. Oleh karena itu, penggugat kemudian mengajukan gugatan ke pengadilan, berharap pengadilan dapat memberikan putusan yang mengakui hak kepemilikan mereka, meskipun tidak dilengkapi dengan Akta Jual Beli.

Pengadilan Negeri Cilacap dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp akhirnya memutuskan untuk mengakui pembeli sebagai pemilik sah tanah yang telah dibeli, meskipun tidak ada Akta Jual Beli. Putusan ini memberikan dasar hukum bagi pembeli untuk melanjutkan proses balik nama sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang sebelumnya terhambat oleh ketiadaan dokumen resmi tersebut.

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM SENGKETA TANAH

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah tanpa Akta Jual Beli (AJB) dapat diberikan melalui proses litigasi di pengadilan. Pengadilan dapat berperan sebagai sarana perlindungan hukum ketika pembeli beritikad baik mengalami hambatan dalam pengurusan administrasi kepemilikan. Putusan Pengadilan Negeri Cilacap dalam kasus ini memberikan dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan proses balik nama sertifikat. Hal ini sesuai dengan konsep perlindungan hukum yang diungkapkan oleh Soerjono Soekanto, di mana pengadilan bertindak sebagai lembaga yang memberikan hak-hak hukum yang adil bagi individu.

Jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Jual Beli (AJB) dapat dianggap sah jika memenuhi ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1320 dan Pasal 1338. Namun, tantangan utama dalam hal ini adalah masalah pembuktian di pengadilan. Pembeli dapat mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan putusan yang mengakui mereka sebagai pemilik sah atas tanah tersebut. Putusan ini akan memberikan kekuatan hukum bagi pembeli untuk melakukan proses balik nama sertifikat tanah.

Dalam kasus ini Penyelesaian masalah pembuktian menjadi krusial dalam kasus jual beli tanah tanpa Akta Jual Beli (AJB). Pembeli perlu menunjukkan bukti-bukti lain yang mendukung klaim mereka sebagai pemilik sah, seperti surat pernyataan atau dokumen lain yang relevan. Dalam penelitian yang dilakukan, disimpulkan bahwa untuk memperoleh kekuatan hukum yang pasti, pembeli harus meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada mereka sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan di atasnya.

Melalui putusan pengadilan, pembeli dapat memperoleh kepastian hukum sebagai pemilik sah tanah dan melanjutkan proses balik nama sertifikat tanah. Proses litigasi ini memberikan jalan bagi pembeli yang beritikad baik untuk memperoleh hak mereka, meskipun tidak memiliki Akta Jual Beli (AJB). Oleh karena itu, putusan pengadilan menjadi kunci bagi pembeli untuk memperoleh legalitas atas kepemilikan tanah dan menghindari sengketa di masa depan. Meskipun tanpa Akta Jual Beli (AJB), pembeli tanah tetap dapat memperoleh perlindungan hukum melalui proses litigasi di pengadilan yang mengakui mereka sebagai pemilik sah, dengan bukti-bukti yang cukup. Putusan pengadilan

memberikan kepastian hukum untuk proses balik nama sertifikat tanah dan melindungi hak pembeli yang beritikad baik.

KESIMPULAN

Pengadilan Negeri Cilacap dalam kasus Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp menunjukkan perannya dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli tanah yang beritikad baik namun terhambat oleh kendala administrasi karena tidak adanya Akta Jual Beli. Perlindungan hukum ini sangat penting dalam menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat yang melakukan transaksi tanah. Pengadilan sebagai institusi penegak hukum mampu menjadi alat bagi pembeli untuk memperoleh hak milik yang sah atas tanah yang dibelinya. Untuk mencegah kasus serupa, diperlukan edukasi dan akses yang lebih baik terhadap layanan PPAT sehingga masyarakat memahami pentingnya legalitas dalam transaksi tanah. Putusan Pengadilan Negeri Cilacap dalam kasus Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Clp menunjukkan pentingnya peran pengadilan dalam memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang beritikad baik, dalam hal ini pembeli tanah, yang terhambat oleh kendala administratif akibat tidak adanya Akta Jual Beli (AJB). Keputusan ini menegaskan bahwa meskipun terdapat masalah administratif, pengadilan tetap dapat memberikan perlindungan hukum untuk memastikan hak pembeli atas tanah yang telah dibelinya. Perlindungan hukum semacam ini sangat krusial untuk menciptakan kepastian hukum dalam transaksi tanah, yang pada gilirannya akan memperkuat rasa aman dan kepercayaan masyarakat dalam bertransaksi di sektor pertanahan. Pengadilan sebagai lembaga penegak hukum berfungsi tidak hanya untuk menyelesaikan sengketa, tetapi juga sebagai alat untuk memastikan hak-hak masyarakat terlindungi, terutama dalam hal kepemilikan tanah. Namun demikian, keputusan tersebut juga menunjukkan bahwa sistem hukum terkait pertanahan di Indonesia masih menghadapi tantangan besar terkait proses administrasi pertanahan yang sering kali membingungkan masyarakat. Banyak pihak yang terlibat dalam transaksi tanah, terutama pembeli, yang tidak sepenuhnya memahami prosedur yang benar dan pentingnya Akta Jual Beli sebagai bukti sah yang mengikat secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi. (2007). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Sumardjono, Maria S.W. (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.