

Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Jual Beli Tanah yang Belum Dibalik Nama

Dion Pandia

Daihatsu, Astra, Indonesia
dionpandia3@gmail.com

Yetniwati

Fakultas Hukum Universita Jambi, Jambi, Indonesia
yetniwati@unja.ac.id

Taufik Yahya

Fakultas Hukum Universita Jambi, Jambi, Indonesia
taufikyahya@unja.ac.id

Abstract

Land sale and purchase transactions often end with the issuance of a Sale and Purchase Deed (AJB) without being followed by the transfer of the certificate name. This situation creates legal uncertainty for buyers, even though the payment has been completed and physical possession of the land has been transferred. Such conditions reveal a gap in public understanding as well as in land administration practices, which may potentially lead to disputes. This study aims to analyze the legal consequences of land transactions without a name transfer and the forms of legal protection available to disadvantaged buyers. The research employs a normative juridical method with a statutory approach and analysis of secondary data, including literature, regulations, and relevant court decisions. The findings show that legal certainty can only be guaranteed if the name transfer process is carried out in accordance with the Basic Agrarian Law (UUPA) and Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration. Nevertheless, even without a certificate transfer, buyers may still obtain preventive legal protection through the AJB and physical control of the land, as well as repressive protection through litigation in court. Therefore, the transfer of certificate ownership constitutes a crucial instrument in ensuring legal protection and certainty of land rights for buyers.

Keywords: *Legal protection, land rights, land sale and purchase, name transfer, legal certainty.*

Abstrak

Transaksi jual beli tanah sering kali hanya berhenti pada tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanpa dilanjutkan dengan proses balik nama sertifikat. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli, meskipun pembayaran telah lunas dan penguasaan fisik tanah telah beralih. Permasalahan ini menunjukkan adanya celah dalam pemahaman masyarakat maupun dalam praktik administrasi pertanahan, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum jual beli tanah tanpa balik nama serta bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang dirugikan. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan analisis terhadap data sekunder berupa literatur, regulasi, serta putusan pengadilan terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum hanya dapat diperoleh apabila proses balik nama sertifikat dilaksanakan sesuai ketentuan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, meskipun

belum dilakukan balik nama, pembeli tetap dapat memperoleh perlindungan hukum secara preventif melalui bukti AJB dan penguasaan fisik tanah, serta secara represif melalui upaya litigasi di pengadilan. Dengan demikian, proses balik nama merupakan instrumen krusial dalam menjamin perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah bagi pembeli.

Kata kunci: Perlindungan hukum, hak atas tanah, jual beli tanah, balik nama, kepastian hukum.

PENDAHULUAN

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, hingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikirannya. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan, tempat ia dimakamkan, tempat arwah leluhurnya.

Menurut Hukum Perdata, jual beli tanah terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang diatur dalam pasal 1457 KUHPerdara dimana dalam jual beli atas tanah menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar dengan harga yang telah disepakati. Dijelaskan dalam KUHPerdara, walaupun hak milik atas tanahnya belum diserahkan dan harga belum dibayarkan maka atas perjanjian jual beli tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli, karena dalam proses jual beli harus memenuhi dua syarat sahnya, yakni syarat materiil dan syarat formil.

Notaris sebagai pejabat umum berwenang membuat alat bukti tertulis berupa akta autentik guna mewujudkan pembuktian sempurna bagi pihak-pihak yang berkepentingan, para ahli waris, maupun orang yang akan memperoleh haknya perlu diberikan perlindungan hukum. Notaris dengan kewenangan yang diberikan oleh perundang-undangan itu, memegang peranan yang penting dalam pembuatan akta-akta yang resmi (autentik). Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya bersifat independen dan merdeka, oleh karenanya tidak tergantung dan bebas dari pengaruh lembaga lain, misalnya eksekutif, legislatif, dan yudikatif. Selain itu, Notaris memiliki kemandirian dan kebebasan dalam menentukan letak kantornya, pengangkatan dan pemberhentian pegawainya serta mengatur sendiri keuangannya. Notaris dalam menjalankan jabatannya, walaupun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah (Menteri) akan tetapi tidak mendapatkan gaji ataupun uang pensiunan dari pihak pemerintah sebagaimana halnya pegawai negeri sipil. Notaris hanya akan memperoleh honorarium dari pihak-pihak yang telah meminta jasanya saja.¹

Profesi yang sangat istimewa sebagaimana tersebut diatas yaitu “Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)” yang merupakan pejabat publik “yang diangkat”

¹ Yetniwati, all, 2022, “Kewajiban Notaris Dalam Pembuatan Akta Guna Mewujudkan Notaris Yang Berintegritas Di Era Globalisasi,” *Wajah Hukum* 6, no. 2, hlm.193.

dan “ditunjuk” oleh negara dan mengabdikan dirinya sampai dengan akhir masa jabatan (pensiun) masih mengemban “tanggung jawab atas apa yang menjadi tugas dan kewenangannya.” Balik nama Sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembeli yang telah mempunyai akta jual beli yang dibuat PPAT, sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu pembeli sudah sah menjadi pemiliknya dan dapat segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli.

Tanggung jawab sebagai batasan dari perlindungan hukum ini bisa muncul karena telah terjadi perbuatan melawan hukum terkait kewajiban yang harus dipenuhi oleh subyek hukum. Dalam ilmu hukum dikenal tiga kategori perbuatan melawan hukum, yang ini nanti menimbulkan tiga model pertanggungjawaban. Tiga kategori perbuatan melawan hukum ini ialah: perbuatan melawan hokum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan ataupun kelalaian), dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Sedangkan tiga model pertanggungjawaban hukumnya adalah: tanggung jawab dengan unsur kesalahan sebagaimana Pasal 1365

KUHPerduta, tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana Pasal 1366 KUHPerduta, dan tanggung jawab mutlak sebagaimana Pasal 1367 KUHPerduta.²

Syarat materiil merupakan Pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah harus tercantum namanya di buku tanah sehingga dapat berwenang dan cakap untuk menjual tanah tersebut serta memastikan bahwa tanah tidak dalam sengketa sedangkan pembeli harus memenuhisyarat subyek sebagai penerima hak atas tanah. Syarat formil merupakan dalam jual beli atas tanah meliputi pelaksanaan proses balik nama sertifikat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila dalam jual beli hak atas tanah yang dilakukan dengan pembayaran secara cicil, pembeli belum memenuhi syarat formil untuk pemindahan hak kepemilikan secara penuh. Karena syarat formil mensyaratkan dokumen-dokumen terkait termasuk bukti pembayaran lunas. Jika pembayaran belum lunas, secara hukum belum terjadi penyerahan (*levering*), kepemilikan tanah masih berada di bawah kepemilikan penjual.³

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang

² Taufik Yahya, all, 2021, “*Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Penerima Protokol: Bentuk Dan Batasan*,” *Undang: Jurnal Hukum* 4, no. 1, hlm.213–244.

³ Nur Hayati, 2016, “Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional),” *Lex Jurnalica* 13, no. 3 , hlm.278.

sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah Kepastian Hukum. Yang dimaksud dengan Kepastian Hukum adalah kepastian aturan, bukan kepastian tindakan. Menurut Yance Arizona, Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain. Sedangkan dalam cara berpikir masyarakat hukum adat, bukan kepastian hukum, namun keadilan, ketenteraman dan kesejahteraan bagi masyarakat hukum adat.⁵

Kasus pertama, Sebagaimana dalam kasus putusan Nomor 59/Pdt.G/2022/PN Spn, Elen Masrida (Dalam hal ini sebagai penggugat), terlebih dahulu perlu penulis sampaikan kronologis kasus secara terperinci mulai dari awal sampai akhir proses jual – beli tanah yang penulis teliti. Objek penelitian yang penulis ambil adalah mengenai satu bidang tanah dengan ukuran luas 112 M2 (seratus dua belas meter persegi), terletak di Kelurahan Pondok Tinggi, Kecamatan Pondok Tinggi, Kota Sungai Penuh, dibuktikan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 469 atas nama Hasan Basri selaku pemilik terdahulu (pemilik tanah pertama), Kemudian dilakukan pemecahan sertifikat Nomor 469 menjadi sertifikat hak milik Nomor 1163, dan sertifikat hak milik nomor 1164, setelah itu sertifikat 1163 dipecahkan lagi menjadi dua sertifikat yaitu sertikat hak

⁴ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

⁵ Yance Arizon, 2018, “*Kepastian Hukum*”, <https://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>.

milik nomor 1313, dan sertikat hak milik nomor 1314, Keempat sertikat tersebut merupakan sertifikat hak milik anak dari Hasan Basri, kemudian sertifikat nomor 1314 atas nama Mulyana telah dijual kepada Elen Masrida berdasarkan surat jual beli tanggal 31 Agustus 2009 dengan ukuran 5 meter, panjang 17,50 meter.

Bahwa terdahadap tanah objek perkara telah bersertifikat hak milik nomor 1314 atas nama Mulyana. Sementara pada waktu Penggugat melakukan pembelian tanah objek perkara, surat jual beli tanah tersebut Penggugat dengan Mulyadi dan para tergugat telah menghadap Notaris Irwan Damhuri, S.H., M.Kn. untuk tujuan setelah dilakukan pemecahan sertifikat 469 maka terhadap tanah objek perkara atas nama Mulyana langsung di atas namakan nama Penggugat. Pada saat itu oleh Notaris Irwan Damhuri, S.H., M.Kn. telah mewaarmeking surat jual beli tanah objek perkara tersebut untuk menunggu proses sertikat Nomor 469 atas nama Hasan Basri Alm, dipecahkan menjadi 4 (empat) sertifikat ke 4 (empat) orang ahli warisnya termasuk Mulyana. Tetapi kenyataannya oleh para Tergugat melakukan pemecahan sertifikat 469 ke Kantor Badan Pertanahan atau kepada turut Tergugat dengan tidak langsung memasukkan nama penggugat ke bagian tanah objek perkara milik Mulyana, yang terjadi justru yang tercantum di dalam sertifikat Nomor 1314 atas nama Mulyana justru nama pada Tergugat.

Para Tergugat menguasai tanah objek perkara serta perbuatan para Tergugat mengatasnamakan nama para Tergugat sertifikat tanah objek perkara nomor 1314 dari pemecahan sertifikat tanah Nomor 469 tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Penggugat, karena Penggugat telah melakukan pembelian tanah objek perkara dengan cara menyerahkan uang pembelian secara tunai kepada Mulyana Alm. Sebagai pihak penjual dan surat jual beli telah bersama-sama mendaftarkannya ke Notaris untuk menunggu pemecahan sertifikat, dan disaksikan oleh para Tergugat maka telah beralih hak

kepemilihan atas tanah objek perkara kepada Penggugat secara sah menurut hukum. Berdasarkan hal itu Penggugat adalah pemilik sah tanah objek perkara.

Elen Masrida atas nama Penggugat telah menempuh penyelesaian secara kekeluargaan supaya para tergugat mengembalikan tanah objek perkara kepada Penggugat, namun sampai sekarang para Tergugat tidak mengembalikan tanah objek perkara kepada Penggugat, oleh karena itu sangatlah cukup alasan hukum, dan dukungan oleh bukti-bukti untuk mendapatkan kembali tanah objek perkara dari penguasaan para Tergugat, dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sungai Penuh untuk di periksa, di adili dan di putus sesuai dengan hukum yang berlaku.

Permasalahan yang timbul dari tidak dilakukannya proses balik nama tersebut tidak ditindaklanjuti oleh Notaris Damhuri, S.H., M.Kn. Notaris di Kota Sungai Penuh, yang mana dilakukannya pembuatan Kuasa Untuk Menjual antara Elen Masrida dengan Mulyana. Hal ini menjadi permasalahan baru karena seharusnya Notaris Damhuri, S.H., M.Kn. tidak bisa mengeluarkan Kuasa Untuk Menjual sebagai dasar dari pemindahan hak/ peralihan hak tanah yang sudah dibeli Elen Masrida.

Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur pada Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur ketentuan mengenai prosedur pendaftaran hak atas tanah yang isinya menugaskan kewajiban kepada Pemerintah yang berwenang untuk melaksanakan suatu program pendaftaran tanah di seluruh wilayah dari Negara Kesatuan Republik Indonesia yang tujuannya demi memberikan serta menjamin terciptanya suatu kepastian hukum, dengan prosedur yang dilakukan berupa pelaksanaan pengukuran atas tanah, perpetaan bidng tanah, pembukuan tanah dalam register khusus buku tanah pada Badan Pertanahan, pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak atas tanah, serta pemberian surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang

kuat, juga sebagai suatu pengingat mengenai keadaan negara dan juga masyarakat, bertujuan pula demi kegiatan lintas sosial ekonomi dsb.

Kemudian sebagai suatu Peraturan pelaksanaannya terbitlah sebuah peraturan pelaksana berupa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mana menjadi suatu dasar hukum dalam melaksanakan suatu proses pendaftaran tanah dalam rangka *rechcadaster* dan bertujuan dalam memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, dari proses itu nantinya akan ada alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran berupa buku tanah atau sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Keberadaan dari di keluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memiliki kedudukan yang strategis bukan saja sebagai peraturan pelaksana daripada ketentuan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) saja akan tetapi terlebih daripada itu keberadaan daripada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ini juga menjadi tulang punggung dalam mendukung terlaksananya suatu administrasi pertanahan yang merupakan salah satu tujuan dari Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Tanah Nasional.

Beberapa permasalahan seperti yang dialami Ellen Masrida yang bealamat di Dusun Alga Selebar Daun Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Bungkal, Kota Sungai Penuh, ketidaktahuan masyarakat mengenai proses balik nama sertifikat masih banyak terjadi di masyarakat kita. Sehingga penguasaan hak secara yuridis atas tanah yang dimiliki dan dikuasi secara fisik belum dikuasai secara hakiki. Masih berpotensi serta berpotensi mengalami permasalahan hukum.

Berdasarkan permasalahan yang penulis deskripsikan diatas maka penulis tertarik meneliti lebih dalam menjadi suatu bentuk penelitian tesis dengan judul “Perlindungan

Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Yang Belum Di Balik Nama (Putusan Nomor 59/Pdt.G/2022/PN Spn)”

PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Hak Atas Tanah Yang Belum Dibalik Nama

Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang diperjual belikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga hak milik atas tanah satuan rumah susun.

Istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Undang-undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, dan Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan jual beli.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan kegiatan pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, kegiatannya berkesinambungan dan teratur, meliputi kegiatan untuk pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian dan juga pemeliharaan data fisik serta data yuridis, dalam bentuk penyajian peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, juga termasuk dengan pemberian surat tanda bukti hak atas kepemilikan tanah bagi bidang-bidang yang

sudah memperoleh hak dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang dibebankan kepada bidang tanah tersebut.

Hak atas tanah merupakan salah satu hak yang sangat penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah hanya dapat dialihkan melalui prosedur tertentu dan harus didaftarkan untuk mendapatkan kepastian hukum. Proses balik nama sertifikat tanah merupakan langkah penting untuk mengalihkan hak kepemilikan dari pemilik lama kepada pembeli secara resmi dan tercatat secara administratif di Kantor Pertanahan. Namun, kenyataannya, tidak jarang terjadi transaksi jual beli tanah yang hanya berhenti pada tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanpa disertai dengan proses balik nama sertifikat. Hal ini berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum, khususnya bagi pembeli yang sudah membayar lunas namun belum memiliki sertifikat atas namanya.

Dalam putusan Nomor 59/Pdt.G/2022/PN Spn, Hak atas tanah tersebut mendapat perlindungan hukum yang kuat karena pembeli telah mendalilkan sebagai pemilik dari objek perkara yang mana didalilkan dengan cara membeli dari Mulyana sewaktu masih hidup, yang terletak di belakang mini market shabil, Kelurahan Pondok Tinggi, Kecamatan Pondok Tinggi, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi.

Hambatan-Hambatan Yang Timbul Terhadap Pihak Pembeli Hak Atas Tanah Yang Belum Di Balik Nama

Sengketa hukum di bidang pertanahan pada umumnya timbul dari adanya pengaduan atau laporan yang diajukan oleh pihak tertentu, baik perorangan maupun badan hukum, yang menyampaikan keberatan atau tuntutan atas suatu bidang tanah, yang menyangkut aspek status hukum tanah, prioritas penguasaan, maupun kepemilikan yang dianggap tidak sesuai dengan fakta hukum atau merugikan kepentingan pihak yang

bersangkutan. Pengaduan tersebut disampaikan kepada instansi yang berwenang, khususnya Kantor Pertanahan setempat, dengan harapan agar permasalahan yang dihadapi dapat diselesaikan melalui jalur administratif sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur tentang perubahan data pendaftaran dan koreksi atas kesalahan administrasi.

Dalam hal ini, pihak pengadu menghendaki agar Kantor Pertanahan melakukan verifikasi terhadap data yuridis dan fisik tanah yang bersangkutan, serta mengambil langkah-langkah administratif seperti pembetulan buku tanah, penerbitan sertifikat pengganti, atau bahkan pembatalan sertifikat apabila ditemukan cacat hukum dalam penerbitannya, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Apabila permasalahan tidak dapat diselesaikan melalui mekanisme administratif karena menyangkut konflik kepentingan antara dua pihak atau lebih yang saling mengklaim hak atas tanah, maka penyelesaiannya dapat dilanjutkan melalui jalur ajudikasi di pengadilan sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata, agar diperoleh putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap sebagai dasar penyelesaian sengketa secara final dan mengikat. Oleh karena itu, sengketa pertanahan tidak dapat dipandang sebagai sekadar kesalahan administratif, tetapi merupakan konflik kepentingan hukum yang kompleks dan memerlukan pendekatan yuridis yang menyeluruh untuk menjamin kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.

Sifat permasalahan dari suatu sengketa \secara umum ada beberapa macam, antara lain:

1. Masalah/persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.

Sengketa / masalah lain yang mengandung aspek-aspek social praktis (bersifat strategis).⁶

Hal tersebut di atas tidak menutup kemungkinan bagi instansi agrarian untuk dapat memutuskan sengketa dengan mengeluarkan keputusan administrasi sesuai dengan kewenangan yang ada berdasarkan ketentuan perundangan yang berlaku. Jadi pada umumnya sifat dari sengketa ini adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Pada akhirnya penyelesaian tersebut, senantiasa harus memperhatikan/ selalu mendasarkan kepada peraturan yang berlaku.⁷

Di dalam kasus ini adalah perjanjian jual beli tanah yang terjadi antara Ibu Mulyana sebagai penjual dan Bapak Elen Masrida sebagai pembeli. Sebidang tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik 1314 atas nama Mulyana Almh. Tanah tersebut terletak di belakang mini market shabil, Kelurahan Pondok Tinggi, Kecamatan Pondok Tinggi, Kota sungai Penih, Provinsi Jambi. Elen (pembeli) telah melakukan pembelian secara tunai kepada Mulyana Almh. (penjual) dan surat jual beli

⁶ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hlm. 23.

⁷ *Ibid.* hlm. 27-28.

mana telah bersama-sama mendaftarkannya ke kantor Notaris untuk menunggu pemecahan sertifikat, dan disaksikan oleh para tergugat maka telah beralih hak kepemilikan atas tanah objek perkara kepada Elen (pembeli) secara sah menurut hukum. Berdasarkan hal itu pembeli adalah pemilik sah tanah objek perkara. Jual beli dalam kasus ini diawali pada waktu Elen (Pembeli) melakukan pembelian tanah objek perkara, surat jual beli tanah tersebut Elen (pembeli) dengan Mulyana Almh. (penjual) dan para Tergugat telah menghadap Notaris Irwan Damhuri, S.H., M.Kn. untuk tujuan setelah dilakukan pemecahan sertifikat 469 maka terhadap tanah objek perkara atas nama Mulyana langsung di atas namakan nama Elen (penjual).

KESIMPULAN

Perlindungan hukum secara *preventif* dapat diperoleh melalui pemenuhan prosedur formil dalam transaksi, seperti dibuatnya Akta Jual Beli di hadapan PPAT, serta penguasaan fisik terhadap objek tanah tersebut. Hal ini memberikan bukti awal bahwa pembeli memiliki iktikad baik dan telah melakukan transaksi secara sah menurut hukum. Selain itu, penguasaan fisik atas tanah serta dokumen pendukung lainnya seperti kuitansi pembayaran dan surat pernyataan penjual dapat memperkuat posisi hukum pembeli apabila terjadi sengketa.

Sedangkan secara *represif*, perlindungan hukum bagi pembeli dapat diperoleh melalui jalur litigasi, yaitu mengajukan gugatan ke pengadilan guna mendapatkan pengakuan hak. Dalam kasus yang dianalisis, yakni Putusan Nomor 59/Pdt.G/2022/PN Spn, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa meskipun pembeli belum melakukan balik nama atas sertifikat tanah, pembeli tetap sah sebagai pemilik karena telah membayar lunas dan menguasai tanah tersebut berdasarkan akta jual beli yang dibuat secara sah. Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan memandang substansi keadilan dan itikad baik sebagai unsur penting dalam perlindungan hak-hak keperdataan.

Perlindungan hukum semacam ini pada dasarnya merupakan manifestasi dari asas *pacta sunt servanda* dalam hukum perdata, serta sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Selain itu, prinsip keadilan, kepastian, dan kemanfaatan dalam hukum juga menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memberikan perlindungan kepada pihak pembeli yang belum membalik nama, namun telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai pembeli secara sah.

SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa langkah yang perlu dilakukan untuk memperkuat perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang belum melakukan balik nama. Pertama, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu meningkatkan sosialisasi mengenai pentingnya proses balik nama sertifikat agar masyarakat memahami bahwa Akta Jual Beli (AJB) saja belum cukup memberikan kepastian hukum. Kedua, notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus lebih tegas dalam memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah segera ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan, sehingga tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Ketiga, masyarakat sebagai pihak pembeli hendaknya lebih proaktif memenuhi seluruh persyaratan administrasi, termasuk pelunasan pembayaran dan kelengkapan dokumen, agar proses balik nama dapat berjalan lancar. Keempat, apabila sengketa terlanjur terjadi, pembeli sebaiknya tidak ragu menempuh jalur litigasi guna memperoleh pengakuan hak secara hukum, sekaligus menjadi bentuk perlindungan represif atas kepentingan mereka. Dengan demikian, sinergi antara pemerintah, aparat penegak hukum, pejabat pembuat akta, dan masyarakat sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Yetniwati, all, 2022, "Kewajiban Notaris Dalam Pembuatan Akta Guna Mewujudkan Notaris Yang Berintegritas Di Era Globalisasi," *Wajah Hukum* 6, no. 2.
- Taufik Yahya, all, 2021, "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Penerima Protokol: Bentuk Dan Batasan," *Undang: Jurnal Hukum* 4, no. 1.
- Yance Arizon, 2018, "Kepastian Hukum", <https://yancearizona.net/2008/04/13/apaitukepastian-hukum/>.
- Nur Hayati, 2016, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)," *Lex Jurnalica* 13, no. 3.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung