

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 28/Pdt.G/2020/Pn. Clp) = Legal Protection for Buyers with Good Intentions in the Implementation of the Sale and Purchase of Underhanded Land (Case Study Of The Cilacap District Court Decision Number 28/Pdt.G/2020/Pn. Clp)

Fitriana Maghfirah, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20527417&lokasi=lokal>

Abstrak

Jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan dengan cara pemindahan hak dengan bersamaan dengan pelunasan atau pembayaran harga sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian. Dalam hal ini jual beli tanah dilaksanakan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dilaksanakan secara dibawah tangan, dengan pembuktian atas perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut yakni selembarkuitansi pembayaran. Pelaksanaan jual beli dibawah tangan ini didasari atas dasar kepercayaan para pihak untuk mengikatkan dirinya kepada suatu perjanjian jual beli, namun hal tersebut memunculkan dampak di mana salah satunya pada saat akan dilaksanakan proses pencatatan peralihan hak atas tanah Penjual sudah tidak lagi berada di alamat rumah tinggalnya dan saat Pembeli mencari keberadaannya namun keberadaan Penjual saat ini tidak diketahui secara jelas dan pasti, hal inilah yang menyebabkan Pembeli kesulitan untuk memproses pendaftaran hak atas tanah yang ia beli karena jual beli dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna seperti halnya AJB yang dibuat oleh PPAT. Adapun permasalahan yang penulis angkat dalam penelitian ini adalah mengenai perlindungan hukum bagi pembeli pada Putusan Nomor 28/Pdt.G/2020/Pn. Clp dan proses pencatatan peralihan hak tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 32/Mulyadadi pada Putusan Nomor 28/Pdt.G/2020/Pn. Clp. Untuk dapat menjawab permasalahan tersebut menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan penelusuran bahan dari data sekunder. Adapun tipologi penelitian yang digunakan adalah penelitian eksplanatoris. Metode pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data adalah dengan studi dokumen dan wawancara Narasumber yaitu Bapak Djoko Sutrisno, selaku Seksi Bagian Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap. Hasil analisa dari penelitian ini adalah dalam proses pembuatan AJB PPAT sebagaimana kasus ini Pembeli dapat bertindak sekaligus dalam 2 (dua) kapasitas, hal ini dimungkinkan karena dikeluarkannya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Mekanisme pencatatan kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 32/Mulyadadi yang dilakukan dibawah tangan ini, dapat diproses setelah dikeluarkannya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yakni dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari. Saran dari penelitian ini perlu adanya kesadaran bagi masyarakat untuk melaksanakan jual beli sebagaimana ketentuan yang berlaku sehingga dapat meminimalisir hal-hal yang tidak diinginkan di masa mendatang.

.....The sale and purchase of land is a legal action carried out by transferring rights simultaneously with settlement or payment of the price as agreed in the agreement. In this case, the sale and purchase of land are carried out without the presence of the Land Deed Making Official (PPAT) or carried out under the hands, with proof of the sale and purchase agreement under the hand, namely a payment receipt. The implementation of this underhand sale and purchase is based on the trust of the parties to bind themselves to

a sale and purchase agreement, but this has an impact where one of them is when the process of recording the transfer of land rights will be carried out. The seller is no longer at his residential address. and when the Buyer searches for his whereabouts but the current whereabouts of the Seller are not clearly and definitely know, this is what causes the Buyer to find it difficult to process the registration of the land rights he bought because the buying and selling under the hands do not have strong and perfect proof power like AJB which made by PPAT. The problem that the author raises in this research is regarding legal protection for buyers in Decision Number 28/Pdt.G/2020/Pn. Clp and the process of recording the transfer of land rights to the Certificate of Ownership Number 32/Mulyadadi in Decision Number 28/Pdt.G/2020/Pn. Clp. To be able to answer these problems using normative juridical research methods carried out by tracing materials from secondary data. The typology of research used is explanatory research. Data collection methods used to obtain data are document studies and interviews with the resource person Mr. Djoko Sutrisno, in the Section for the Determination of Rights and Land Registration at the Cilacap Regency Land Office. The results of the analysis of this study are in the process of making AJB before PPAT as in this case the Buyer can act simultaneously in 2 (two) capacities, this is possible because of the issuance of court decisions which have permanent legal force. The mechanism for recording ownership of the Certificate of Ownership Number 32/Mulyadadi which is carried out privately, can be processed after the issuance of a court decision that has permanent legal force, namely within 30 (thirty) days. Suggestions from this research need to be aware for the public to carry out buying and selling according to applicable regulations so as to minimize unwanted things in the future.