

Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Tidak Mengetahui Adanya Sewa Menyewa atas Tanah Objek Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 65/PDT/2021/PT.MTR) = Legal Protection for Buyers in Land Transactions Involving Undisclosed Lease Agreements (A Study of Mataram High Court Decision No. 65/PDT/2021/PT.MTR)

Nirmala Rosa, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920566566&lokasi=lokal>

Abstrak

Perlindungan hukum bagi pembeli yang tidak mengetahui adanya sewa menyewa atas tanah objek jual beli merupakan suatu hal yang bersifat fundamental, khususnya dalam hal penguasaan dan penggunaan tanah oleh pembeli. Pada perkara sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 65/PDT/2021/PT.MTR, terdapat kendala dalam pemberian perlindungan hukum bagi pembeli, di mana hak-hak pembeli atas tanahnya tidak sepenuhnya terlindungi. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai pertimbangan hakim dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang tidak mengetahui adanya perjanjian sewa menyewa atas tanah objek jual beli berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya dituliskan sebagai KUHPerdata), serta peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya dituliskan sebagai PPAT) dalam memastikan perlindungan hukum bagi pembeli dalam hal adanya sewa menyewa atas tanah objek jual beli berdasarkan hukum tanah nasional. Bentuk penelitian hukum ini adalah penelitian hukum doktrinal dengan tipe penelitian preskriptif. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan hakim dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang tidak mengetahui adanya perjanjian sewa menyewa atas tanah objek jual beli belum mencerminkan keadilan bagi pembeli karena pembeli tidak memperoleh hak-haknya secara utuh sebagai pemegang hak atas tanah yang baru. Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli untuk mempertahankan hak-haknya di antaranya adalah dengan mengajukan gugatan pembatalan akta jual beli atau gugatan perbuatan melawan hukum terhadap penjual. Kemudian, peran PPAT dalam memastikan perlindungan hukum bagi pembeli dalam hal adanya perjanjian sewa menyewa atas objek jual beli dapat dilakukan dengan melakukan pengecekan terhadap sertifikat tanah objek jual beli sekaligus catatan mengenai status tanah objek jual beli yang terdaftar di Kantor Pertanahan, mengajukan permohonan SKPT ke Kantor Pertanahan, melakukan verifikasi terhadap dokumen yang diajukan oleh penjual, serta melakukan konfirmasi kepada penjual untuk memastikan tidak ada informasi yang tidak disampaikan pada saat dilaksanakan jual beli di hadapan PPAT, termasuk adanya perjanjian sewa menyewa.

.....Legal protection for buyers in land transactions involving undisclosed lease agreements is a fundamental issue, particularly in terms of land ownership and use by the buyer. In the case referenced in the Mataram High Court Decision No. 65/PDT/2021/PT.MTR, challenges arose in providing legal protection for the buyer, whose rights to the land were not fully protected. This research addresses the judicial considerations in providing legal protection to buyers unaware of lease agreements on the purchased land, based on the Indonesian Civil Code, as well as the role of Land Deed Officials (PPAT) in ensuring legal protection for buyers in cases of lease agreements on the purchased land under national land law. This legal research adopts a doctrinal approach with a prescriptive type of study. Secondary data is analyzed qualitatively. The

results indicate that the judicial considerations in providing legal protection for buyers in land transactions involving undisclosed lease agreements do not reflect fairness for the buyers, as their rights as new land titleholders are not fully realized. Forms of legal protection for buyers to defend their rights include filing breach of contract lawsuits or tort claims against the seller. Furthermore, the role of the PPAT in ensuring legal protection for buyers in cases involving undisclosed lease agreements on the purchased land includes checking the land title certificate and its status recorded at the Land Office, submitting a SKPT (Land Registration Certificate) request to the Land Office, verifying documents submitted by the seller, and confirming with the seller to ensure that no information, including lease agreements, is omitted during the sale and purchase process.