

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam hal Sertipikat Masih Atas Nama Pemilik Terdahulu

INTISARI

Farah Hafizhah* Rafael Edy Bosko**

Penelitian ini bertujuan untuk: 1) mengetahui dan menganalisis kepastian kepemilikan hak atas tanah pembeli baru sebagai akibat hukum transaksi jual beli tanah di bawah tangan dalam hal sertipikat masih atas nama pemilik terdahulu dan 2) mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan dalam hal sertipikat masih atas nama pemilik terdahulu, berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 72/Pdt.G/2011/PN.Cn dan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2018/PN.Cbn.

Penelitian ini bersifat deskriptif dengan menggunakan metode pendekatan normatif yaitu menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*), dengan menggunakan data sekunder. Penelitian ini dianalisis secara kualitatif yaitu seluruh data dikumpulkan dan disusun secara sistematis oleh penulis untuk memberikan gambaran mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan dalam hal sertipikat masih atas nama pemilik terdahulu.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah di bawah tangan dalam hal sertipikat masih atas nama pemilik terdahulu tidak memberikan kepastian kepemilikan secara sempurna kepada si pembeli selaku pemilik baru, sebagaimana kepastian yang diberikan oleh sertipikat. Dalam hal ini, kepastian yang diberikan hanya kepastian dari penjual saja, sehingga akan berisiko menimbulkan sengketa. Bagi pembeli yang beritikad baik dalam transaksi tersebut akan diberikan perlindungan hukum oleh pengadilan yaitu dengan mengajukan gugatan untuk membuktikan kepemilikannya. Adapun bentuk perlindungannya yaitu diberikan hak untuk membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT, dengan bertindak selaku penjual dan pembeli apabila pemilik terdahulu sudah tidak diketahui.

Kata kunci: perlindungan hukum, jual beli tanah, kepastian hukum

* Simaja Utara, Drajat, Kesambi, Cirebon

** Jalan Sosio Justisia Nomor 1, Bulaksumur, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

*Property Right Under the Hand Transaction when Certificate Still on
Behalf of the Previous Owner*

ABSTRACT

Farah Hafizhah* Rafael Edy Bosko**

This research aims to: 1) find out and analyze tenure security of land for a new buyer as legal result from sales-purchase of land right under the privately made transaction when certificate still on behalf of the previous owner and 2) find out and analyze legal protection for a good faith buyer in sales-purchase of land right under the privately made transaction when certificate still on behalf of the previous owner, based on court decision Number 72/Pdt.G/2011/PN.Cn and decision Number 21/Pdt.G/2018/PN.Cbn.

The nature of this research is descriptive by using a normative method approach, that uses a statute approach and case approach, by using a secondary data. The research uses a qualitative analysis, all data was collected and arranged systematically by author to deliver a portray about legal protection for a good faith buyer in sales-purchase of land right under the privately made transaction when certificate is still on behalf of the previous owner.

This research found that privately made sales-purchase of land right when certificate still on behalf of the previous owner did not provide the certainty of perfect ownership to the buyer as the new owner, as the certainty that was given by certificate. In this case, the certainty is only given by the seller, hence, that will remain at risk in arising a dispute. Good faith buyer in this transaction will be given the legal protection by the court through filing a lawsuit to prove his ownership. The form of the protection is by giving the right to make a deed of sale and purchase in front of a PPAT as a buyer and seller if the previous owner is unknown.

Keyword: legal protection, sales-purchase of land property right, legal

* Simaja Utara, Drajat, Kesambi, Cirebon

** Sosio Justisia Street Number 1, Bulaksumur, Sleman, Special Region of Yogyakarta