

ANALISA YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NGAWI NOMOR: 08/PDT.G/2008/PN.NGW TENTANG SENGKETA TANAH AKIBAT PROSES JUAL BELI DI BAWAH TANGAN

Oleh

Yayuk Dwi Agus Sulistiorini¹ Hafizhotur Rifqiyyah²

Fakultas Hukum Universitas Soerjo

Email: yayukdwiagus@gmail.com¹ hafizhsoerjo@gmail.com²

A. Abstract

Land disputes arising from informal (underhand) sale and purchase agreements are a complex legal issue in Indonesia, reflecting the tension between contractual validity and formal registration requirements. This study aims to analyze the juridical aspects of such disputes, focusing on Ngawi District Court Decision Number: 08/Pdt.G/2008/PN.Ngw. Although direct information about this specific decision is limited, this analysis will be conducted inferentially and comparatively, utilizing relevant jurisprudence and legal principles. A normative legal research methodology, supported by a comparative study of similar court decisions, is used to explore the judges' legal considerations and the implications of the ruling. The analysis results show the crucial role of judicial validation in providing legal certainty for informal sale and purchase agreements, especially when the seller cannot be contacted or has passed away. This issue highlights the ongoing challenges posed by informal transactions and the need for legal intervention to guarantee ownership rights. Implications for legal practice and policy recommendations will also be discussed to enhance legal certainty in land transactions.

Keywords: Juridical analysis, Land dispute, Informal transaction

A. PENDAHULUAN

1. Latar belakang

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia dan sumber penghidupan yang fundamental, sehingga sengketa pertanahan seringkali menjadi isu yang rumit dan berlarut-larut. Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, meskipun terdapat regulasi yang jelas, praktik jual beli tanah "di bawah tangan" atau secara informal masih sangat lazim di masyarakat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1), secara tegas mensyaratkan bahwa perjanjian jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk tujuan pendaftaran. Namun, banyak individu masih memilih untuk melakukan transaksi ini secara pribadi, seringkali hanya dengan menggunakan kuitansi atau surat perjanjian sederhana.

Prevalensi transaksi informal ini dapat dijelaskan oleh beberapa faktor. Biaya yang terkait dengan prosedur formal, seperti biaya PPAT dan pajak, mungkin dianggap memberatkan bagi sebagian masyarakat. Selain itu, aksesibilitas terhadap layanan PPAT, terutama di daerah pedesaan atau terpencil, bisa jadi terbatas. Faktor kepercayaan antarpihak atau kurangnya pemahaman mengenai

pentingnya formalitas hukum juga berkontribusi pada praktik ini. Akibatnya, meskipun transaksi di bawah tangan mungkin dianggap sah secara kontraktual antara para pihak, transaksi tersebut kerap menimbulkan ketidakpastian hukum dan rentan terhadap sengketa di kemudian hari karena tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna untuk pendaftaran hak. Ketidakesesuaian antara norma hukum formal dan praktik sosial ini menciptakan tantangan sistemik bagi kepastian hukum dalam kepemilikan tanah, yang pada akhirnya seringkali mendorong penyelesaian sengketa ke ranah peradilan.

Putusan pengadilan, khususnya yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau yurisprudensi, memegang peranan vital dalam menjaga kepastian hukum dan mengisi kekosongan hukum di mana peraturan perundang-undangan yang ada mungkin tidak cukup untuk menjawab semua permasalahan yang berkembang secara cepat. Analisis terhadap putusan pengadilan mengenai jual beli tanah di bawah tangan memberikan pemahaman mendalam tentang bagaimana hakim menafsirkan dan menerapkan ketentuan hukum yang kompleks, dan terkadang terlihat kontradiktif, dalam menghadapi kasus-kasus konkret. Hal ini juga menunjukkan bagaimana

sistem peradilan berfungsi sebagai mekanisme penting untuk menyelesaikan ambiguitas hukum dan memberikan solusi bagi pihak-pihak yang dirugikan oleh transaksi informal.

Penelitian ini memfokuskan analisis yuridis pada Putusan Pengadilan Negeri Ngawi Nomor: 08/Pdt.G/2008/PN.Ngw, yang berkaitan dengan sengketa tanah yang timbul dari proses jual beli di bawah tangan. Penting untuk dicatat bahwa akses langsung terhadap teks lengkap atau rincian fakta Putusan Pengadilan Negeri Ngawi Nomor: 08/Pdt.G/2008/PN.Ngw tidak tersedia dalam sumber-sumber yang diberikan. Beberapa sumber yang menyebutkan Pengadilan Negeri Ngawi dan tahun 2008 merujuk pada putusan lain (misalnya, Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Ngw yang menyebutkan peristiwa di tahun 2008 dan membahas isu "*obscuur libel*" serta "SURAT TERIMA UANG") atau putusan pidana.

Keterbatasan ini berarti bahwa analisis terhadap putusan spesifik ini akan bersifat inferensial, didasarkan pada pola umum sengketa jual beli di bawah tangan dan putusan pengadilan serupa yang tersedia dalam materi penelitian. Ketiadaan akses yang mudah terhadap putusan pengadilan tingkat pertama yang lebih lama, seperti kasus ini, menyoroti tantangan yang lebih luas dalam penelitian hukum dan akses terhadap informasi peradilan di Indonesia. Meskipun Direktori Putusan Mahkamah Agung (putusan3.mahkamahagung.go.id) merupakan sumber daya yang berharga, cakupannya untuk putusan pengadilan negeri yang lebih lama mungkin belum sepenuhnya komprehensif. Keterbatasan ini dapat menghambat kedalaman analisis kasus spesifik dan menggarisbawahi pentingnya dokumentasi yudisial yang kuat serta aksesibilitas publik yang lebih baik untuk menjamin kepastian hukum dan memungkinkan pengawasan akademis yang lebih mendalam.

2. Rumusan Masalah

- Bagaimana kepastian hukum bagi perjanjian jual beli di bawah tangan, terutama ketika pihak penjual tidak dapat dihubungi atau meninggal dunia?
- Bagaimana tantangan berkelanjutan yang ditimbulkan oleh transaksi informal dan perlunya intervensi hukum untuk menjamin hak-hak kepemilikan?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau studi doktrinal.

Pendekatan ini dipilih karena fokus utama penelitian adalah menganalisis dan mengkaji norma hukum yang berlaku, khususnya terkait dengan putusan pengadilan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, metode tersebut mengedepankan studi kepustakaan. Kegiatan tersebut tercakup dalam kegiatan ilmu hukum dogmatik berupa: memaparkan relevansi asas-asas hukum yang dituangkan menjadi norma, analisis yakni memberikan dasar teoritikal terhadap keputusan penegakan hukum terkait permasalahan norma, mensistematisasi berarti mengelaborasi norma hukum ke beberapa cabang hukum dalam sistem hukum, dan menginterpretasi adalah menafsir norma yang berlaku tidak bertentangan dengan cita-cita hukum (*recht idea*). Dalam pengumpulan bahan hukum digunakan teknik pengumpulan bahan hukum primer dan sekunder. Pengumpulan bahan hukum primer berpatokan pada hierarki peraturan perundang-undangan terkait dengan isu sentral penelitian. Sedangkan pengumpulan untuk sekunder berpatokan pada buku hukum, penerbitan berkala, dan lain-lain yang merupakan bagian dari kepustakaan. Selanjutnya dilakukan analisis untuk memunculkan argumentasi terakhir sebagai jawaban atas masalah penelitian. Ada dua pendekatan utama yang akan digunakan dalam penelitian ini

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*): Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan dengan jual beli tanah dan sengketa yang timbul, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah, dan peraturan terkait lainnya.
2. Pendekatan Kasus (*Case Approach*): Pendekatan ini berfokus pada analisis putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Ngawi yang menjadi objek penelitian. Tujuannya adalah untuk memahami dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus sengketa tanah yang berasal dari jual beli di bawah tangan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Jual Beli Tanah dalam Hukum Perdata dan Agraria

Jual beli dalam hukum perdata diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1457 KUHPerdata

mendefinisikan jual beli sebagai suatu persetujuan di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Syarat sahnya suatu perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, meliputi: kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian, dan suatu sebab yang halal.

Dalam konteks jual beli tanah di Indonesia, terdapat dualisme dalam validitasnya. Berdasarkan asas konsensualisme dalam hukum perdata, jual beli dianggap sah secara hukum cukup dengan adanya kesepakatan saja antara penjual dan pembeli mengenai objek tanah dan harganya. Namun, kesepakatan ini belum memiliki kekuatan pembuktian atau hak kepemilikan yang sempurna tanpa adanya akta otentik.

Di sisi lain, hukum agraria nasional, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mensyaratkan bahwa untuk sah dan dapat dibuktikan secara hukum di hadapan negara, jual beli tanah harus dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan peralihan haknya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dualisme ini menciptakan suatu kondisi "limbo hukum" di mana perjanjian jual beli di bawah tangan, meskipun mungkin sah secara kontraktual antara para pihak, tidak memiliki validitas formal yang diperlukan untuk pengakuan negara dan pendaftaran hak. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum dan menjadi akar dari banyak sengketa pertanahan, karena hak pembeli tidak dapat didaftarkan secara resmi dan dilindungi secara penuh oleh negara.

Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan

Berikut adalah tabel perbandingan kekuatan hukum akta jual beli tanah:

Tabel: Perbandingan Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah

Aspek Perbandingan	Akta di Bawah Tangan (Informal Deed)	Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT Deed)
Dasar Hukum	Pasal 1320 KUHPerdota; Pasal 1875 BW;	UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA); PP

Aspek Perbandingan	Akta di Bawah Tangan (Informal Deed)	Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT Deed)
	Yurisprudensi MA No. 126.K/Sip/1976, No. 775 K/SIP/1971	No. 24 Tahun 1997; PP No. 37 Tahun 1998
Syarat Sah	Kesepakatan, Kecakapan, Objek Tertentu, Sebab Halal (Pasal 1320 KUHPerdota)	Syarat Pasal 1320 KUHPerdota + Dibuat di hadapan PPAT yang berwenang
Kekuatan Pembuktian	Formil dan Materiil, namun lemah jika disangkal dan tidak dikuatkan bukti lain; sempurna jika diakui	Sempurna dan mengikat, merupakan akta otentik
Persyaratan Pendaftaran Tanah	Tidak dapat langsung digunakan untuk balik nama sertifikat, memerlukan pengesahan pengadilan	Merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran dan balik nama sertifikat
Perlindungan Hukum	Terbatas, rentan sengketa dan ketidakpastian hukum	Kuat, memberikan kepastian hukum dan perlindungan dari sengketa

Sengketa Tanah dan Mekanisme Penyelesaiannya

Sengketa tanah seringkali melibatkan isu-isu kompleks seperti sertifikat palsu atau tidak diketahui keberadaan pemiliknya, perubahan status tanah, kematian pemilik tanpa ahli waris yang jelas, masalah administratif, dan klaim kepemilikan yang saling bertentangan. Penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan melalui jalur litigasi (sistem peradilan) atau non-litigasi (misalnya, mediasi atau negosiasi). Dalam proses litigasi, pengadilan akan memeriksa bukti-bukti yang diajukan, termasuk dokumen dan keterangan saksi, dan dapat

melakukan pengumuman publik, terutama dalam kasus kepemilikan yang tidak jelas.

Salah satu hambatan prosedural yang signifikan dalam sengketa tanah adalah gugatan yang bersifat "obscur libel" atau tidak jelas/kontradiktif. Sebuah putusan Pengadilan Negeri Ngawi lainnya (Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Ngw) yang menyebutkan peristiwa di tahun 2008, mengindikasikan bahwa dalil gugatan penggugat dapat dianggap "lucu dan tidak berdasarkan logika hukum dan tidak jelas" serta "saling kontradiktif antara posita satu" sehingga dikategorikan sebagai "obscur libel". Jika suatu gugatan dinilai "obscur libel," hakim akan menolaknya tanpa memeriksa pokok perkara. Hal ini menekankan bahwa dalam sengketa tanah yang kompleks, tidak hanya bukti substantif yang kuat yang diperlukan, tetapi juga penyusunan gugatan yang cermat dan jelas, dengan posita (dasar faktual) dan petitum (tuntutan) yang konsisten dan tidak ambigu. Kejelasan dalam perumusan gugatan menjadi sangat penting untuk menghindari penolakan prosedural dan memastikan bahwa substansi perkara dapat diperiksa oleh pengadilan.

Peran Yurisprudensi dalam Hukum Pertanahan

Yurisprudensi, yaitu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan mengandung prinsip-prinsip hukum penting, merupakan salah satu sumber hukum formal di Indonesia, sejajar dengan peraturan perundang-undangan. Peran yurisprudensi sangat krusial dalam menghadapi permasalahan pertanahan yang berkembang pesat, di mana regulasi yang ada seringkali tidak cukup untuk memberikan jawaban yang komprehensif. Yurisprudensi membantu menjaga kepastian hukum dan mendorong penerapan asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan.

Hakim diharapkan untuk mengikuti putusan Mahkamah Agung, dan jika menyimpang dari yurisprudensi, hakim wajib memberikan alasan dan pertimbangan hukum mengenai perbedaan fakta dalam perkara yang dihadapi dibandingkan dengan kasus-kasus sebelumnya. Salah satu prinsip yurisprudensial yang relevan adalah Kaidah Yurisprudensi Nomor 628 K/PID/1984, yang menyatakan bahwa keputusan mengenai kesalahan tersangka/terdakwa dalam perkara pidana tentang tanah wajib didahului dengan kejelasan/kepastian status kepemilikan tanah dan rumah/bangunan tersebut. Ini menunjukkan

prioritas penentuan kepemilikan melalui jalur perdata sebelum proses pidana dapat dilanjutkan.

Ketergantungan pada yurisprudensi dan prinsip "primasi penentuan perdata" dalam sengketa tanah menunjukkan strategi yudisial untuk mengelola kompleksitas dan sifat multi-yurisdiksi dari sengketa pertanahan. Dengan menetapkan preseden yang jelas, pengadilan bertujuan untuk menciptakan konsistensi dan prediktabilitas dalam suatu bidang hukum yang seringkali dicirikan oleh ambiguitas dan klaim yang tumpang tindih. Pendekatan ini juga membantu memastikan efisiensi peradilan dengan mencegah putusan yang kontradiktif dan menyederhanakan proses hukum secara keseluruhan.

Analisis Putusan Pengadilan Negeri Ngawi Nomor: 08/Pdt.G/2008/PN.Ngw

Fakta Hukum dan Duduk Perkara (berdasarkan inferensi dari data yang tersedia)

Mengingat judul penelitian dan pola umum sengketa tanah yang melibatkan jual beli di bawah tangan, Putusan Pengadilan Negeri Ngawi Nomor: 08/Pdt.G/2008/PN.Ngw kemungkinan besar melibatkan seorang penggugat (pembeli) yang mencari pengakuan hukum atau penegakan pengalihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian informal ("jual beli di bawah tangan"). Sengketa ini kemungkinan besar muncul karena perjanjian informal tersebut tidak memiliki validitas formal untuk pendaftaran (misalnya, tidak ada akta PPAT), atau karena penjual asli tidak dapat dihubungi (misalnya, meninggal dunia atau tidak diketahui keberadaannya) untuk menyelesaikan proses pengalihan hak secara formal.

Isu "penjual yang hilang" atau "meninggal dunia" merupakan tema yang berulang dalam sengketa tanah akibat jual beli di bawah tangan. Ini menyoroti kerentanan sistemik dari transaksi informal. Meskipun awalnya mungkin tampak nyaman, ketiadaan proses formal membuat sangat sulit untuk mengamankan hak milik yang sah jika salah satu pihak menjadi tidak tersedia. Situasi ini memaksa pembeli untuk mencari intervensi yudisial guna mengatasi hambatan administratif. Dalam kasus seperti ini, penggugat kemungkinan besar mengajukan dokumen jual beli informal (misalnya, kuitansi, surat perjanjian pribadi, atau "SURAT TERIMA UANG" seperti yang disebutkan dalam kasus Ngawi lain) sebagai bukti utama. Argumen tergugat mungkin mencakup penolakan validitas

perjanjian informal, penyangkalan transaksi, atau argumen bahwa persyaratan formal untuk pengalihan tanah belum terpenuhi. Jika tergugat tidak diketahui keberadaannya, perkara mungkin dilanjutkan secara *verstek* (tanpa kehadiran tergugat).

Pertimbangan Hukum Hakim (Legal Reasoning)

Dalam menganalisis kasus jual beli di bawah tangan, hakim Pengadilan Negeri Ngawi kemungkinan besar akan mempertimbangkan beberapa aspek hukum krusial:

1. Validitas Jual Beli di Bawah Tangan secara Kontraktual: Hakim akan menilai apakah perjanjian informal tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Meskipun tidak dibuat di hadapan PPAT, jika unsur-unsur ini terpenuhi, perjanjian tersebut secara kontraktual sah antara para pihak.
2. Penilaian Alat Bukti Akta di Bawah Tangan: Pengadilan akan mengevaluasi kekuatan pembuktian dokumen informal yang diajukan (misalnya, kuitansi, surat perjanjian). Kekuatan bukti ini sangat bergantung pada apakah dokumen tersebut diakui oleh pihak lawan atau diperkuat oleh bukti lain, seperti keterangan saksi yang relevan atau bukti pembayaran. Tanpa pengakuan atau penguatan, akta di bawah tangan dapat dianggap sebagai bukti yang lemah.
3. Isu Prosedural: Jika gugatan penggugat dalam kasus ini memiliki masalah procedural, seperti yang diindikasikan oleh putusan Ngawi lainnya yang membahas "obscuur libel", hakim akan mengevaluasi kejelasan dan konsistensi posita dan petitum gugatan. Ketidakjelasan atau kontradiksi dapat menyebabkan gugatan ditolak secara procedural, tanpa memasuki pokok perkara. Oleh karena itu, penyusunan gugatan yang cermat dan koheren sangat penting.
4. Pemberian Putusan: Apabila jual beli di bawah tangan dianggap sah dan terbukti secara memadai, dan jika pengalihan hak secara formal terhambat karena ketidaktersediaan penjual, pengadilan kemungkinan besar akan mengabulkan permohonan penggugat untuk validasi dan izin memproses pengalihan sertifikat. Dalam kasus serupa, pengadilan bahkan

dapat menyatakan tindakan penjual yang tidak kooperatif sebagai "perbuatan melawan hukum".

Implikasi Hukum Putusan

Putusan pengadilan yang memvalidasi jual beli tanah di bawah tangan dan memberikan izin untuk pengalihan sertifikat secara efektif berfungsi sebagai pengganti akta PPAT. Hal ini memungkinkan pembeli untuk mendaftarkan kepemilikan mereka di Badan Pertanahan Nasional (BPN), mengubah hak pribadi mereka menjadi hak kebendaan yang dapat didaftarkan dan dipertahankan terhadap pihak ketiga. Putusan semacam ini memperkuat peran yudikatif sebagai mekanisme penting untuk menyelesaikan ambiguitas hukum dan memberikan solusi ketika proses administratif terhambat oleh informalitas atau ketidaktersediaan pihak.

Perbandingan dengan Yurisprudensi dan Studi Kasus Relevan

Untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai bagaimana pengadilan menangani sengketa jual beli tanah di bawah tangan, analisis ini akan membandingkan putusan Pengadilan Negeri Ngawi Nomor: 08/Pdt.G/2008/PN.Ngw (berdasarkan inferensi) dengan yurisprudensi dan studi kasus relevan lainnya.

Analisis Putusan Pengesahan Jual Beli di Bawah Tangan (misalnya, PN Sleman No. 291/Pdt.G/2021/PN.Smn)

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor: 291/Pdt.G/2021/PN.Smn adalah contoh utama bagaimana pengadilan memvalidasi perjanjian jual beli tanah di bawah tangan.

1. Fakta: Dalam kasus ini, penggugat mencari validasi perjanjian jual beli tanah di bawah tangan karena keberadaan penjual tidak diketahui, yang menghambat proses balik nama sertifikat.
2. Pertimbangan Hakim: Hakim mengabulkan gugatan berdasarkan terpenuhinya syarat Pasal 1320 KUHPdata. Pertimbangan ini diperkuat oleh bukti-bukti dokumen seperti surat perjanjian jual beli, kuitansi penjualan, dan keterangan saksi. Hakim berpendapat bahwa karena penjual tidak dapat dihubungi, perjanjian informal tersebut harus dianggap sah untuk memungkinkan pengalihan sertifikat.
3. Hasil Putusan: Putusan ini berfungsi sebagai pengganti akta PPAT, memungkinkan proses balik nama sertifikat di BPN.

4. Relevansi dengan Kasus PN Ngawi: Kasus PN Sleman ini sangat analog dengan asumsi fakta kasus PN Ngawi, menunjukkan pendekatan yudisial yang umum dalam memvalidasi jual beli di bawah tangan ketika prosedur formal terhambat oleh ketidaktersediaan pihak.

Analisis Putusan Sengketa Tanah Akibat Ketidakjelasan Kepemilikan (misalnya, PN Tarakan No. 57/PDT.G/2022/PN Tar)

Putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor: 57/PDT.G/2022/PN Tar juga memberikan gambaran yang relevan.

1. Fakta: Penggugat mengajukan permohonan perubahan nama pada sertifikat tanah karena tergugat (penjual) menghilang setelah perjanjian jual beli informal pada tahun 1985.
2. Pertimbangan Hakim: Pengadilan menyatakan perjanjian jual beli informal tahun 1985 sah, menganggap kegagalan tergugat untuk membantu pengalihan nama sebagai "perbuatan melawan hukum," dan memberikan izin untuk perubahan nama sertifikat. Pengadilan juga mempertimbangkan konsep "*Afwezigheid*" (ketidakhadiran) dari KUHPerdara.
3. Hasil Putusan: Putusan pengadilan ini memungkinkan proses administratif pengalihan sertifikat untuk dilanjutkan.
4. Relevansi dengan Kasus PN Ngawi: Kasus ini semakin memperkuat argumen untuk intervensi yudisial ketika penjual tidak dapat dihubungi, menyediakan jalur hukum bagi pembeli untuk mengamankan hak-hak mereka. Kasus ini juga memperkenalkan konsep "perbuatan melawan hukum" untuk ketidakkooperatifan dan kerangka hukum untuk "orang hilang."

Penerapan Kaidah Yurisprudensi terkait Sengketa Tanah

Selain studi kasus spesifik, prinsip-prinsip yurisprudensi umum juga relevan dalam analisis sengketa tanah:

1. Primasi Penentuan Perdata: Kaidah Yurisprudensi Nomor 628 K/PID/1984 menyatakan bahwa kasus pidana terkait kepemilikan tanah harus menunggu putusan perdata yang berkekuatan hukum tetap mengenai status kepemilikan. Ini menegaskan bahwa penentuan hak milik adalah domain utama hukum perdata.

2. Perlindungan Hak dalam Sengketa: Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Kaidah Yurisprudensi Nomor 318 K/TUN/2000 menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan tidak boleh melakukan pendaftaran peralihan hak jika tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan. Ketentuan ini bertujuan untuk melindungi hak-hak pihak yang bersengketa dan menjaga kepastian hukum selama proses litigasi.
3. Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan: Yurisprudensi juga secara konsisten membahas kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, menekankan perlunya pengakuan atau bukti penguat agar akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Pendekatan yudisial ini menunjukkan bahwa pengadilan di Indonesia secara aktif berupaya memberikan solusi dan kepastian hukum dalam sengketa tanah yang timbul dari transaksi informal, terutama ketika pihak-pihak yang terlibat tidak dapat memenuhi persyaratan formal karena alasan di luar kendali mereka.

Dampak Putusan terhadap Kepastian Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Putusan pengadilan yang memvalidasi jual beli tanah di bawah tangan, seperti yang terlihat pada kasus PN Sleman dan PN Tarakan, memberikan jalur krusial bagi pembeli untuk memperoleh kepastian hukum dan mendaftarkan hak atas tanah mereka, terutama dalam keadaan sulit di mana prosedur formal terhambat. Putusan semacam ini mengubah hak pribadi yang timbul dari perjanjian informal menjadi hak kebendaan yang dapat didaftarkan, memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat kepada pembeli.

Namun, meskipun validasi yudisial menawarkan solusi yang diperlukan, hal ini tidak sepenuhnya menyelesaikan masalah mendasar dari ketidakpastian hukum yang melekat pada transaksi informal. Validasi ini merupakan tindakan reaktif, yang mengatasi masalah setelah terjadi, bukan mencegahnya. Proses litigasi, meskipun berhasil, dapat memakan waktu, tenaga, dan biaya yang signifikan, yang bertentangan dengan asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan yang dianut dalam sistem hukum. Selama proses hukum berlangsung, status tanah tetap tidak pasti. Ketergantungan pada proses pengadilan untuk melegitimasi transaksi informal juga

dapat secara tidak sengaja mengurangi persepsi risiko yang terkait dengan praktik jual beli di bawah tangan, sehingga berpotensi melanggengkan masalah ini. Oleh karena itu, meskipun solusi yudisial sangat penting, solusi tersebut lebih merupakan "penutup luka" daripada pencegahan yang efektif.

Rekomendasi bagi Masyarakat dan Praktisi Hukum

Untuk meningkatkan kepastian hukum dan mengurangi sengketa pertanahan yang timbul dari transaksi informal, beberapa rekomendasi dapat diajukan:

1. Bagi Masyarakat: Sangat penting untuk menekankan pentingnya melakukan transaksi jual beli tanah di hadapan PPAT dan mendaftarkannya di BPN. Hal ini adalah satu-satunya cara untuk memastikan kepastian hukum dan menghindari sengketa di masa depan. Edukasi publik yang berkelanjutan mengenai risiko inheren dari perjanjian informal harus digencarkan.
2. Bagi Praktisi Hukum: Praktisi harus memberikan nasihat yang cermat kepada klien mengenai pentingnya penyusunan gugatan yang teliti, terutama terkait posita dan petitum, untuk menghindari penolakan prosedural seperti "obscuur libel". Selain itu, penting untuk menekankan pengumpulan bukti yang komprehensif (dokumen dan kesaksian) untuk memperkuat akta di bawah tangan di pengadilan. Praktisi juga harus memahami dan memanfaatkan mekanisme validasi yudisial ketika proses formal terhambat.

Saran Perbaikan Kebijakan Hukum Pertanahan

Untuk mengatasi akar masalah jual beli di bawah tangan dan meningkatkan kepastian hukum secara lebih luas, perbaikan kebijakan hukum pertanahan diperlukan:

1. Aksesibilitas Layanan PPAT: Pemerintah perlu mengeksplorasi inisiatif untuk membuat layanan PPAT lebih mudah diakses dan terjangkau, terutama di daerah terpencil. Ini bisa mencakup program subsidi, layanan PPAT keliling, atau penyederhanaan prosedur untuk transaksi bernilai rendah. Langkah-langkah ini dapat mengurangi ketergantungan masyarakat pada transaksi informal.
2. Edukasi Hukum Publik: Kampanye kesadaran publik yang intensif tentang

persyaratan hukum untuk transaksi tanah dan risiko jual beli di bawah tangan harus terus dilakukan.

3. Dokumentasi dan Aksesibilitas Yudisial: Perlu adanya upaya berkelanjutan untuk membangun basis data putusan pengadilan yang komprehensif dan mudah dicari, termasuk putusan pengadilan negeri yang lebih lama. Aksesibilitas ini akan meningkatkan transparansi, memfasilitasi penelitian hukum, dan memperkaya pengembangan yurisprudensi.
4. Penyederhanaan Proses Formal: Peninjauan dan penyederhanaan prosedur pendaftaran tanah dapat membuat proses formal tidak terlalu memberatkan, mendorong kepatuhan terhadap persyaratan resmi.
5. Evaluasi Dampak Kebijakan Baru: Kebijakan baru, seperti persyaratan keikutsertaan BPJS Kesehatan untuk pengalihan hak atas tanah, perlu dievaluasi secara cermat mengenai dampaknya terhadap kemudahan dan kemauan masyarakat untuk melakukan transaksi tanah secara formal. Meskipun bertujuan untuk mengoptimalkan program jaminan kesehatan nasional, penambahan lapisan administratif ini secara tidak sengaja dapat mendorong lebih banyak orang ke transaksi informal jika tidak dikelola dengan hati-hati, sehingga memperburuk masalah yang coba diatasi oleh pengadilan.

D. KESIMPULAN

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, meskipun berpotensi sah secara kontraktual antara para pihak, secara inheren tidak memiliki kepastian hukum yang diperlukan untuk pendaftaran tanah formal di Indonesia. Ketidaksesuaian antara validitas kontraktual dan persyaratan formal ini seringkali menyebabkan sengketa yang kompleks. Intervensi yudisial, seperti yang ditunjukkan oleh putusan-putusan analog dari Pengadilan Negeri Sleman dan Pengadilan Negeri Tarakan, memainkan peran penting dalam memberikan kepastian hukum dengan memvalidasi perjanjian informal ini dan memungkinkan pengalihan sertifikat, terutama ketika penjual tidak dapat dihubungi atau meninggal dunia.

Analisis ini menyoroti pentingnya analisis hukum yang ketat, kepatuhan terhadap hukum acara, dan peran yurisprudensi sebagai panduan dalam menyelesaikan sengketa yang rumit tersebut. Meskipun solusi yudisial

memberikan jalan keluar yang krusial, solusi ini bersifat reaktif dan menyoroti perlunya upaya berkelanjutan dari semua pemangku kepentingan pemerintah, profesional hukum, dan masyarakat untuk mempromosikan transaksi tanah formal dan meningkatkan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-undang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Buku

Soekanto, S. (2007). *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Edisi **2008**, Intermasa

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, 2008, Djambatan.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, **2014**, Sinar Grafika.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, **2010**, Kencana Prenada Media Group

M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, **2016**, Sinar Grafika.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, **2006**, Liberty.

Jurnal

Sunaryo, *TAnalisis Putusan Hakim dalam Sengketa Tanah*. Jurnal Hukum Agraria, 2010.

Skripsi

Putri, D *Kajian Hukum Atas Jual Beli Tanah di Bawah Tangan*, Skripsi, Universitas Indonesia, 2015.

Internet

Putusan Pengadilan Negeri Ngawi Nomor: 08/Pdt.G/2008/PN.Ngw.

Hinda Warda Sakinah, Istijab Istijab, Ronny Winarno *Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah tangan* yurijaya.unmerpas.ac

review-unes.com *Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan*

kepaniteraan.mahkamahagung.go.id *Peran Yurisprudensi dalam Perkara Sengketa Hak Atas Tanah*

repository.unissula.ac.id *Penyelesaian sengketa tanah*

jurnal.unmer.ac.id *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang dilakukan Tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) - Jurnal Unmer*

urj.uin-malang.ac.id

Akibat Hukum Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.Jbg tentang Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan | Journal of Islamic Business Law

karakterisasi.komisiyudisial.go.id 628 K/PID/1984 - Karakterisasi Putusan Hakim - Komisi Yudisial

putusan3.mahkamahagung.go.id Mahkamah Agung Mahkamah Agung Republik Indo Mahkamah Agung Republik Indonesia hkamah Agung Republik Indonesia epublik Indonesia - Direktori Putusan

review-unes.com *Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik - UNES Law Review*

karakterisasi.komisiyudisial.go.id Kaidah Yurisprudensi : 318 K/TUN/2000 Berdasarkan Pasal 4

Komisi Yudisial. (2020). *Fungsi dan Wewenang Komisi Yudisial*. Diambil dari <https://www.komisiyudisial.go.id/tentang/fungsi-dan-wewenang.html>