

RINGKASAN

Keabsahan jual beli di bawah tangan pada putusan Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Bms dalam mewujudkan perlindungan hukum bagi pembeli Akta PPAT merupakan dasar atau bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah yang diakui oleh negara sebagai dasar perubahan kepemilikan dalam sertifikat hak atas tanah. Dalam praktiknya, masih terdapat kasus di mana proses jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT sebagai pejabat yang berwenang, untuk menimbulkan persoalan hukum terkait keabsahan peralihan hak atas tanah tersebut. Seperti pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Bms.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan jual beli tanah di bawah tangan pada putusan Pengadilan Negeri Banyumas No. 21/Pdt.G/2023/PN Bms. Serta perlindungan hukum bagi pembeli untuk mendapatkan hak atas tanah pasca putusan Pengadilan Negeri Banyumas No. 21/Pdt.G/2023/PN Bms. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian preskriptif dan terapan. Penelitian ini menggunakan data sekunder dengan menggunakan metode analisis normatif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah di bawah tangan tetap sah secara materiil apabila dilakukan dengan itikad baik, disertai kesepakatan, penyerahan objek, dan pembayaran tunai. Walaupun tidak memenuhi syarat formil Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, pengadilan dapat menetapkan bahwa peralihan hak telah terjadi, sehingga memberi dasar bagi pembeli untuk melakukan balik nama tanpa akta PPAT. Putusan tersebut juga memberikan perlindungan hukum dengan memberi kewenangan kepada pembeli untuk mewakili penjual dalam penandatanganan AJB dan menjadi dasar pendaftaran peralihan hak, sehingga berfungsi sebagai substitusi akta PPAT dan menjamin kepastian hak atas tanah.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa putusan pengadilan memiliki peran penting dalam mewujudkan perlindungan hukum bagi pembeli yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan, khususnya ketika syarat formil peralihan hak tidak dapat dipenuhi karena keadaan tertentu, seperti tidak diketahui keberadaan penjual. Oleh karena itu, putusan pengadilan berfungsi sebagai instrumen yang memastikan adanya kepastian dan perlindungan hukum dalam sistem pendaftaran tanah nasional.

Kata Kunci: Keabsahan, Jual beli di bawah tangan, Perlindungan Hukum

SUMMARY

The Validity of Underhand land sale and purchase in Decision Number 21/Pdt.G/2023/PN Bms in Achieving Legal Protection for Buyers. A Land Deed (PPAT) is the basis or evidence of the preservation of land rights, recognized by the state as the basis for changes in ownership in land title certificates. In practice, there are still cases where the process of land sale and purchase are conducted underhand without the involvement of a PPAT as an authorized official, giving rise to legal issues regarding the validity of land rights preservation. This is evident in the Banyumas District Court Decision Number 21/Pdt.G/2023/PN Bms.

This study aims to analyze the validity of land sales conducted privately in the decision of the Banyumas District Court No. 21/Pdt.G/2023/PN Bms and to assess the legal protection granted to buyers in acquiring rights over land following the court's decision. The research employs a normative juridical approach with a prescriptive and applied research specification. The study uses secondary data analyzed through qualitative normative methods.

The results of the study indicate that the sale and purchase of land underhand remains materially valid if it is carried out in good faith, accompanied by an agreement, handover of the object, and cash payment. Even though it does not fulfill the formal requirements of Article 37 paragraph (1) of PP 24/1997, the court can determine that the transfer of rights has occurred, thus providing a basis for the buyer to carry out a change of name without a PPAT deed. The decision also provides legal protection by authorizing the buyer to represent the seller in signing the AJB and becomes the basis for registering the transfer of rights, thus functioning as a substitute for the PPAT deed and guaranteeing certainty of land rights.

This study concludes that court decisions play a crucial role in providing legal protection for buyers of underhand land sales, particularly when the formal requirements for transfer of title cannot be met due to certain circumstances, such as the seller's whereabouts being unknown. Therefore, court decisions serve as an instrument to ensure legal certainty and protection within the national land registration system.

Keyword: *Validity, Underhand Sale and Purchase, Legal Protection*