

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana diuraikan diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Pada Putusan Pengadilan Negeri Banyumas No. 21/Pdt.G/2023/PN Bms.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Bms, perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dinilai sah secara materiil karena telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1457 KUHPerdata, meskipun secara formil tidak sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mensyaratkan akta PPAT. Hakim mempertimbangkan bahwa jual beli terjadi pada tahun 1993 ketika masih berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang belum mewajibkan akta PPAT, serta adanya kendala faktual karena penjual telah meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak diketahui keberadaannya. Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pengadilan berwenang menetapkan perubahan data tanah, sehingga hakim memerintahkan BPN Banyumas membalik nama sertifikat dari Sutini kepada Wahyudin. Putusan ini menunjukkan bahwa meskipun dilakukan di bawah tangan, peralihan hak tersebut sah secara substansi karena dilakukan dengan itikad baik, pembayaran lunas, dan tanpa sengketa, serta putusan pengadilan berfungsi sebagai pengganti akta PPAT dan mencerminkan asas pacta sunt servanda sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

2. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Untuk Mendapatkan Hak Atas Tanah Pasca Putusan Pengadilan Negeri Banyumas No. 21/Pdt.G/2023/PN Bms.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Banyumas Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Bms menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam sengketa jual beli tanah bersifat represif melalui putusan pengadilan dan preventif melalui penerapan norma agraria. Penggugat memperoleh perlindungan berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena menguasai tanah dengan itikad baik sejak 1993 tanpa sengketa, serta memenuhi syarat materiil Pasal 1320 KUHPerdata meskipun syarat formil Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak terpenuhi akibat Tergugat tidak diketahui. Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pengadilan dapat menetapkan perubahan data tanah, sehingga putusan ini memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak yang seimbang, serta menegaskan bahwa hukum agraria juga menilai penguasaan riil dan itikad baik sebagai dasar perlindungan hukum.

B. Saran

Masyarakat harus melakukan perjanjian jual beli tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar transaksi memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat didaftarkan secara resmi di kantor pertanahan. Hal ini penting untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari, mengingat perjanjian bawah tangan tidak memenuhi syarat formil untuk proses balik nama sertifikat dan pendaftaran hak atas tanah sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Banyumas No. 21/Pdt.G/2023/PN Bms dalam melakukan jual beli tanah, sebaiknya dilakukan dihadapan PPAT agar menjamin keabsahan dan perlindungan hukum, sehingga tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Untuk mewujudkan perlindungan hukum yang optimal dalam bidang pertanahan, khususnya terhadap jual beli tanah, diperlukan peningkatan kesadaran hukum masyarakat melalui edukasi dan sosialisasi yang masif dan

berkelanjutan mengenai pentingnya legalitas formal dalam setiap transaksi pertanahan. Hal ini mencakup pemahaman bahwa proses jual beli tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu melalui akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta dilanjutkan dengan proses balik nama di Kantor Pertanahan.

