

PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH ANTARA PENJUAL DAN PEMBELI (STUDI PUTUSAN NOMOR 265/PDT.G/2024/PN SBY)

Tubagus Reyhan Ramadhiansa¹, Subekti², Ernu Widodo³, M. Yustino Aribaawa⁴
tubagusreyhan6@gmail.com¹, subekti@unitomo.ac.id², ernu.widodo@unitomo.ac.id³,
yustino@unitomo.ac.id⁴

Universitas Dr Soetomo Surabaya

ABSTRAK

Jual beli tanah termasuk dalam jenis perjanjian formil karena tanah memiliki kedudukan khusus sebagai sumber daya yang penting bagi kehidupan dan penghidupan masyarakat. Pengaturan yang ketat ini bertujuan untuk melindungi hak-hak pihak yang terkait dan memastikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Oleh karena itu, proses jual beli tanah harus dilakukan dengan mematuhi berbagai ketentuan hukum, seperti kewajiban melibatkan pejabat yang berwenang, misalnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang bertugas memastikan bahwa transaksi tersebut sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering digunakan untuk mengatasi keterlambatan, tetapi dapat menimbulkan wanprestasi yang mengakibatkan ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah. Penelitian ini dilakukan dengan tipe penelitian normatif sesuai dengan judul dan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini. Hasil dari penelitian ini didapatkan bahwas Putusan Nomor 27/ptd.G/2013/PN/Blt dan Putusan Nomor 7/Pdt.G/2015/PN.Blt menyatakan sahnya jual beli tanah menurut hukum, termasuk hukum adat yang melibatkan perangkat desa, tetapi tidak dapat dilanjutkan dengan balik nama karena objek sengketa hanya dibeli sebagian, yang mengharuskan proses pemecahan tanah oleh PPAT sesuai Pasal 48 PP 24 Tahun 1997. Dalam perjanjian jual beli, itikad baik menjadi dasar penting sebagai perlindungan hukum preventif, sementara gugatan ke pengadilan berfungsi sebagai perlindungan hukum represif untuk memastikan kepastian hukum dan keadilan jika terjadi sengketa.

Kata Kunci: PPAT, Tanah, Wanprestasi.

ABSTRACT

Land sale and purchase is included in the type of formal agreement because land has a special position as an important resource for the life and livelihood of the community. This strict regulation aims to protect the rights of related parties and ensure legal certainty over land ownership. Therefore, the land sale and purchase process must be carried out in accordance with various legal provisions, such as the obligation to involve authorized officials, for example the Land Deed Making Officer (PPAT), whose job is to ensure that the transaction is valid and in accordance with applicable law. The Sale and Purchase Agreement (PPJB) is often used to overcome delays, but can cause defaults that result in legal uncertainty in land ownership. This research was conducted with a normative research type in accordance with the title and problems to be discussed in this research. The results of this study found that Decision Number 27/ptd.G/2013/PN/Blt and Decision Number 7/Pdt.G/2015/PN.Blt stated that the sale and purchase of land was valid according to law, including customary law involving village officials, but could not be continued with a change of name because the object of the dispute was only purchased in part, which requires the process of dividing the land by the PPAT in accordance with Article 48 PP 24 of 1997. In a sale and purchase agreement, good faith is an important basis as preventive legal protection, while a lawsuit to the court functions as repressive legal protection to ensure legal certainty and justice in the event of a dispute.

Keywords: PPAT, Land, Default.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai sumber daya ekonomi maupun sebagai bagian dari hak kepemilikan yang diatur secara hukum. Dengan meningkatnya kebutuhan terhadap lahan akibat pertumbuhan penduduk,

nilai tanah semakin tinggi, yang pada akhirnya sering menimbulkan sengketa, terutama dalam transaksi jual beli. Untuk memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan dan pemanfaatan tanah, pemerintah Indonesia menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Regulasi ini bertujuan menghapus dualisme hukum pertanahan yang sebelumnya berlaku, yaitu hukum adat dan hukum barat, serta memastikan bahwa kepemilikan tanah memiliki legalitas yang jelas.

Dalam praktiknya, jual beli tanah harus dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku untuk menghindari sengketa. Pasal 1458 KUHPerdota mengatur bahwa perjanjian jual beli dianggap sah sejak adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli, meskipun tanah belum diserahkan atau pembayaran belum dilakukan. Namun, prinsip konsensualisme ini tidak berlaku mutlak dalam transaksi tanah, karena harus memenuhi aspek formalitas, termasuk dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftarannya di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanpa melalui prosedur ini, transaksi tanah rentan terhadap sengketa hukum dan sulit mendapatkan pengakuan hukum yang sah.

Salah satu kasus sengketa jual beli tanah yang relevan adalah Perkara Nomor 265/Pdt.G/2024/PN Sby, yang melibatkan H. Abd. Arifin dan Ir. Klemens Sukarno Candra. Sengketa ini berawal dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh kedua belah pihak, di mana terjadi perbedaan luas tanah antara yang diperjanjikan dalam PPJB dengan yang tercantum dalam sertifikat hak milik. Selain itu, masalah semakin kompleks ketika Ir. Klemens Sukarno Candra mengalami kesulitan keuangan dan asetnya, termasuk tanah yang diperjualbelikan, masuk dalam proses pembubaran di Pengadilan Niaga Surabaya. Akibatnya, H. Abd. Arifin tidak dapat melakukan pemecahan sertifikat tanah atas bagian yang menjadi haknya. Ketika sengketa ini dibawa ke Pengadilan Negeri Surabaya, majelis hakim menerima eksepsi dari pihak pengelola aset, dengan alasan bahwa sengketa aset perusahaan yang sedang dalam proses likuidasi harus diperiksa oleh Pengadilan Niaga, sebagaimana diatur dalam UU No. 37 Tahun 2004. Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh H. Abd. Arifin dinyatakan tidak dapat diperiksa oleh Pengadilan Negeri.

Dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah, selain melalui jalur litigasi, mediasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya II dapat menjadi solusi alternatif. Melalui proses mediasi, status tanah dapat diverifikasi, dan para pihak dapat mencapai kesepakatan yang memungkinkan pemecahan sertifikat tanah tanpa harus melibatkan pengadilan. Jika mediasi berhasil, hak kepemilikan tanah dapat diakui secara hukum, dan kesepakatan yang dicapai dapat dituangkan dalam dokumen resmi yang memiliki kekuatan hukum mengikat. Hal ini menjadi penting untuk mencegah sengketa serupa di masa depan.

Keitika teirjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan meimiliki beibeirapa opsi untuk meinuntut peimeinuhan haknya. Di antaranya, pihak yang dirugikan dapat meingajukan tuntutan untuk meiminta peilaksanaan peirjanjian seisuai yang diseipakati, meinuntut ganti rugi atas keirugian yang timbul akibat wanprestasi, atau bahkan meiminta peimbatalan peirjanjian jika keiseipakatan sudah tidak bisa dilaksanakan deingan baik. Seilain itu, PPJB tanah seibagai peirikatan yang meimiliki akibat hukum meimbeirikan hak keipada pihak yang meirasa dirugikan untuk meingambil tindakan hukum seisuai deingan keiteintuan yang diatur dalam peiraturan peirundang-undangan.

Selain itu, mediasi di BPN juga lebih efisien dibandingkan proses pengadilan, karena mengurangi waktu dan biaya yang harus dikeluarkan para pihak. Proses ini juga memungkinkan adanya negosiasi yang lebih fleksibel dibandingkan dengan putusan pengadilan yang bersifat mengikat. Oleh sebab itu, penyelesaian sengketa melalui mediasi di BPN semakin banyak digunakan dalam berbagai kasus pertanahan, terutama dalam kasus di mana administrasi pertanahan masih menjadi kendala utama.

Dari kasus ini, terlihat bahwa jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat formalitas

dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, diperlukan kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku, mulai dari pencatatan oleh PPAT hingga pendaftaran di BPN, guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah. Dalam konteks yang lebih luas, kajian mengenai penyelesaian sengketa jual beli tanah ini penting untuk memberikan pemahaman lebih lanjut mengenai mekanisme hukum yang dapat digunakan oleh masyarakat dalam mengatasi permasalahan kepemilikan tanah. Dengan meningkatnya kesadaran hukum dan kepatuhan terhadap prosedur jual beli tanah yang sah, diharapkan potensi sengketa dapat diminimalisir, serta transaksi jual beli tanah dapat berjalan lebih tertib dan adil bagi semua pihak yang terlibat.

METODOLOGI

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis bahan hukum primer dan sekunder serta melihat hukum sebagai seperangkat aturan yang mengatur kehidupan manusia.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari beberapa metode. Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu dengan mengkaji berbagai regulasi yang relevan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, guna memahami asas dan prinsip hukum yang berkaitan dengan sengketa jual beli tanah. Kedua, pendekatan kasus (*case approach*), yang dilakukan dengan menelaah putusan-putusan pengadilan terkait untuk memahami pola penyelesaian sengketa yang telah ada. Ketiga, pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yang bertujuan untuk menganalisis konsep-konsep hukum yang berkembang dalam teori dan doktrin guna menemukan solusi terhadap permasalahan hukum yang dikaji.

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan yang relevan, sedangkan bahan hukum sekunder meliputi literatur, buku, dan jurnal hukum yang mendukung pembahasan topik penelitian.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan terhadap berbagai dokumen hukum, termasuk peraturan yang berlaku, doktrin hukum, serta putusan pengadilan terkait. Data yang telah dikumpulkan dianalisis menggunakan metode preskriptif normatif, yaitu dengan mengkaji validitas aturan hukum, nilai keadilan, serta penerapan norma hukum dalam menyelesaikan permasalahan yang diteliti.

Melalui metode penelitian ini, diharapkan penelitian dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai penyelesaian sengketa jual beli tanah serta menemukan solusi hukum yang efektif dan berkeadilan bagi para pihak yang terlibat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam Jual Beli Tanah

Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, sarana usaha, maupun sebagai aset yang bernilai ekonomi tinggi. Dalam perspektif hukum, tanah bukan sekadar permukaan bumi yang bisa dimiliki seseorang, melainkan mencakup hak-hak yang melekat atasnya, yang secara khusus diatur dalam hukum agraria. Dalam sistem hukum Indonesia, status tanah dan peralihannya diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi landasan utama dalam berbagai kebijakan pertanahan.

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang memiliki implikasi hukum penting dalam sistem pertanahan Indonesia. Dalam konteks yuridis, tanah tidak hanya dianggap sebagai permukaan bumi yang dapat dimiliki seseorang, tetapi juga mencakup hak-hak yang melekat atasnya. Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, negara memiliki kewajiban untuk menjamin perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah warga

negara. Oleh karena itu, dalam peraturan pertanahan, hak atas tanah diberikan kepada individu atau badan hukum dengan kewenangan tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Urgensi tanah dalam kehidupan manusia menjadikannya sebagai bagian dari kebijakan nasional yang diatur melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan pembangunan, kepemilikan tanah semakin menjadi isu krusial yang membutuhkan kepastian hukum. Setiap individu memiliki kebutuhan yang berbeda-beda dalam hal kepemilikan tanah, baik untuk tempat tinggal maupun untuk kegiatan ekonomi. Oleh sebab itu, dalam hukum perdata, hak milik atas tanah memberikan pemilikinya kewenangan untuk mengelola dan memperjualbelikannya, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui dua mekanisme utama, yaitu secara otomatis (beralih) atau melalui perbuatan hukum (dialihkan). Hak atas tanah dapat berpindah kepada ahli waris jika pemilik tanah meninggal dunia, sedangkan pengalihan hak dapat dilakukan melalui transaksi seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, atau lelang. Jual beli tanah sendiri merupakan perbuatan hukum yang didasarkan pada perjanjian antara penjual dan pembeli, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam jual beli tanah, penjual berkewajiban untuk menyerahkan tanah kepada pembeli, sedangkan pembeli wajib membayar harga yang telah disepakati.

Berdasarkan studi putusan PN Surabaya Nomor 265/Pdt.G/2024/PN Sby, dalam perkara ini, penggugat mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah. Dalam putusan ini, hakim menegaskan bahwa keterlambatan atau kegagalan tergugat dalam menyerahkan sertifikat hak milik kepada penggugat merupakan bentuk wanprestasi yang memiliki konsekuensi hukum. Hakim juga mempertimbangkan aspek kepastian hukum dalam perjanjian jual beli, di mana setiap transaksi harus memenuhi unsur keabsahan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam putusan tersebut, PN Surabaya mengabulkan sebagian tuntutan penggugat dan mewajibkan tergugat untuk menyerahkan sertifikat tanah sesuai dengan perjanjian. Hal ini memperkuat prinsip bahwa dalam jual beli tanah, hak dan kewajiban masing-masing pihak harus dipenuhi sebagaimana mestinya. Jika salah satu pihak lalai dalam menjalankan kewajibannya, maka pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau kompensasi atas kerugian yang diderita.

Selain itu, putusan ini juga menyoroti adanya unsur kelalaian dalam proses administratif terkait pengikatan jual beli yang dilakukan antara para pihak. Dalam pertimbangan hukumnya, hakim menyatakan bahwa tergugat tidak hanya gagal memenuhi kewajibannya, tetapi juga menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara dokumen jual beli dan fakta hukum yang terjadi. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi penggugat dan berpotensi menghambat pemenuhan hak-haknya. Hal ini memperkuat prinsip bahwa dalam jual beli tanah, hak dan kewajiban masing-masing pihak harus dipenuhi sebagaimana mestinya. Jika salah satu pihak lalai dalam menjalankan kewajibannya, maka pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau kompensasi atas kerugian yang diderita.

PN Surabaya menekankan bahwa dalam transaksi jual beli tanah, pemenuhan prinsip kehati-hatian dan transparansi merupakan hal yang wajib dilakukan oleh setiap pihak yang terlibat. Keberadaan sertifikat hak milik yang sah dan sesuai dengan perjanjian awal merupakan elemen penting dalam menjamin kepastian hukum. Namun, transaksi jual beli tanah tidak hanya melibatkan kesepakatan antara dua belah pihak, tetapi juga harus

memenuhi ketentuan hukum yang lebih luas agar memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak yang terlibat.

Salah satu aspek yang sangat penting dalam jual beli tanah adalah pembuatan Akta Jual Beli (AJB), yang merupakan bukti otentik bahwa peralihan hak telah terjadi secara sah. AJB ini harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tanpa AJB, kepemilikan tanah tidak dapat didaftarkan dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan atas tanah yang memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah. Akta PPAT sendiri merupakan akta autentik yang memuat kebenaran formil dan materiil

Meskipun aturan hukum pertanahan telah disusun secara sistematis, dalam praktiknya masih terdapat berbagai kendala yang dapat menghambat kepastian hukum dalam jual beli tanah. Salah satu permasalahan yang sering terjadi adalah tumpang tindih sertifikat tanah akibat kelalaian administrasi. Solusi untuk mengatasi masalah ini adalah dengan memperkuat sistem digitalisasi pendaftaran tanah agar data kepemilikan lebih akurat. Selain itu, tanah yang dibiarkan terlantar sering kali menjadi sasaran spekulasi, yang akhirnya menghambat pembangunan. Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Tanah Terlantar untuk menangani permasalahan ini.

Dalam transaksi jual beli tanah, sengketa juga kerap terjadi, terutama ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli menjadi hal yang sangat penting, dan negara memiliki kewajiban untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan.

2. Penyelesaian Sengketa dalam Jual Beli Tanah antara Penjual dan Pembeli

Meskipun jual beli tanah telah diatur dengan berbagai ketentuan hukum, dalam praktiknya masih sering terjadi sengketa akibat pelanggaran perjanjian atau kelalaian dalam proses administrasi. Salah satu bentuk pelanggaran yang paling umum adalah wanprestasi, yaitu ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam banyak kasus, penjual tidak segera menyerahkan sertifikat hak milik kepada pembeli setelah transaksi jual beli selesai, yang kemudian menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli.

Salah satu contoh kasus yang mencerminkan permasalahan ini adalah sengketa yang diselesaikan melalui Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 265/Pdt.G/2024/PN Sby. Dalam kasus ini, penggugat mengajukan gugatan karena tergugat tidak menyerahkan sertifikat hak milik tanah yang telah dibeli. Hakim dalam putusan ini menyatakan bahwa tindakan tergugat merupakan bentuk wanprestasi dan memiliki konsekuensi hukum, termasuk kewajiban untuk menyerahkan sertifikat kepada pembeli sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian.

Kasus ini juga menyoroti pentingnya keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjamin keabsahan transaksi jual beli tanah. Dalam pertimbangan hukumnya, hakim menegaskan bahwa transaksi tanah harus dilakukan secara transparan dan sesuai prosedur hukum agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Keberadaan sertifikat hak milik yang sah menjadi elemen penting dalam menjamin kepastian hukum, dan kelalaian dalam menyelesaikan peralihan hak tanah dapat dikategorikan sebagai pelanggaran serius yang memerlukan sanksi hukum.

Sengketa jual beli tanah dapat diselesaikan melalui berbagai mekanisme, baik secara litigasi (pengadilan) maupun non-litigasi (mediasi). Di Kota Surabaya, Kantor Pertanahan sering kali berperan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Berdasarkan pengalaman, mediasi sering kali menjadi solusi efektif untuk menyelesaikan sengketa tanpa

perlu melalui proses peradilan yang panjang dan berbiaya tinggi.

Dalam kasus sengketa jual beli tanah yang melibatkan H. Abd. Arifin dan Ir. Klemens Soekarno Candra, mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berhasil menemukan solusi yang menguntungkan kedua belah pihak. Melalui musyawarah, penjual akhirnya menyetujui untuk mengurus proses balik nama sertifikat hak milik di hadapan notaris, sehingga hak pembeli tetap terlindungi. Penyelesaian ini mencerminkan pentingnya prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan dalam transaksi pertanahan.

Dalam perspektif hukum perdata, wanprestasi dapat dikenai sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, di mana pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan. Jika wanprestasi berlanjut, penggugat dapat meminta pengadilan untuk membatalkan perjanjian atau mengeluarkan perintah pemenuhan kewajiban sesuai perjanjian yang telah disepakati.

Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi juga diakui dalam sistem hukum Indonesia dan diatur dalam berbagai regulasi, seperti Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Dalam praktiknya, penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi memiliki beberapa keuntungan, seperti menghemat waktu dan biaya, serta memberikan kepastian hukum yang lebih cepat dibandingkan proses pengadilan yang berlarut-larut.

Salah satu kasus yang meinceirminkan keibeirhasilan meidiasi ini meilibatkan beibeirapa pihak, yaitu H. Abdul Arifin seibagai peingguigat, Ir. Kleimeins Suikarno Candra seibagai teirguigat, seirta notaris Irianto Tanawidjaja dan Eika Suici Ruisdiningruim, di samping peiran peinting BPN Kota Suirabaya. Dalam meidiasi teirseibuit, BPN beirpeiran seibagai fasilitator yang neitral, meimbantui para pihak meineimuikan keiseipakatan yang adil dan saling meinguintuingkan. Peiran Kantor Peirtanahan Kota Suirabaya yang cuikuip beisar dalam peinyeileisaian seingkeita tanah meilalui meidiasi, kiranya dapat dijadikan tolok uikuir yang positif bagi kineirja Kantor Peirtanahan Kota Suirabaya seilama ini. laporan/ peingaduian itui, sampai deingan adanya uipaya meilakuikan proseis meidiasi. Meidiasi yang dilakuikan Kantor Peirtanahan Kota Suirabaya meilalui langkah-langkah peirsiapan, peinyampaian uindangan, keigiatan awal meidiasi, meinyamakan peimahaman dan meineitapkanageinda muisyawah, ideintifikasi keipeentingan, geineiralisasi opsi-opsi para pihak, peineintuian opsi yang dipilih, neigosiasi akhir, seirta formalisasi keiseipakatan peinyeileisaian seingkeita. Hasil keiseipakatan dari proseis meidiasi, pada akhirnya diseirahkan seipeinuihnya keipada para pihak yang beirseingkeita uintuik dilaksanakan deingan dasar iktikad baik dari masing-masing pihak yang beirseingkeita teirseibuit.

Dengan demikian, jual beli tanah bukan hanya sekadar transaksi ekonomi, tetapi juga merupakan perbuatan hukum yang memiliki konsekuensi penting bagi kepastian hukum dan hak kepemilikan. Untuk mencegah terjadinya sengketa, para pihak yang terlibat harus memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, termasuk melibatkan PPAT, mendaftarkan hak kepemilikan, dan memastikan semua kewajiban dalam perjanjian telah dipenuhi. Jika terjadi perselisihan, mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi menjadi langkah yang dapat ditempuh sebelum membawa perkara ke ranah pengadilan.

KESIMPULAN

1. Dalam transaksi jual beli tanah, baik penjual maupun pembeli memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Penjual berkewajiban menyerahkan tanah beserta sertifikat hak miliknya, sementara pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati. Dalam kasus ini, pembeli telah memenuhi kewajibannya dengan

membayar harga tanah, tetapi penjual gagal menyerahkan sertifikat tanah, sehingga menimbulkan permasalahan hukum. Akibat dari wanprestasi ini, pembeli berhak menuntut pemenuhan perjanjian dan perlindungan hukum terhadap haknya. Selain itu, penelitian ini juga menegaskan pentingnya peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memastikan keabsahan jual beli tanah agar transaksi memiliki kekuatan hukum yang sah dan menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Dengan adanya kepastian hukum dalam setiap transaksi jual beli tanah, maka hak-hak pihak yang terlibat dapat terlindungi dan mencegah terjadinya kerugian di masa mendatang

2. Penyelesaian sengketa dalam jual beli tanah dinyatakan sah dan memenuhi syarat sah perjanjian. Kantor Pertanahan Kota Surabaya dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi menghadapi beberapa hambatan, seperti perbedaan kemampuan dan pendidikan antara para pihak, serta penguluran waktu. Namun, dengan usaha yang lebih lama, kedua belah pihak akhirnya mencapai kesepakatan, di mana Tergugat bersedia menyerahkan sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat dan menyelesaikan masalah secara kekeluargaan. Dalam putusan terakhir, Majelis Hakim mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat III, menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini, serta menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sebesar Rp. 2.615.000,00. Penyelesaian sengketa ini akhirnya tercapai melalui proses mediasi yang dilakukan oleh BPN, meskipun menghadapi berbagai hambatan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Adrian Sutedi. (2007). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Sinar Grafika.
- Aminuddin Salle. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Kreasi Total Media.
- Ashsofa Burhan. (2007). *Metodologi Penelitian Hukum*.
- Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Budiono, H. (1996). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Hadjon, Philipus M, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya, 1987. (n.d.).
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia*.
- Hutagalung, Arie S., D. (2001). *Asas - Asas Hukum Agraria. Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*.
- Kepka BPN No 34 (2007).
- Muhammad Yamin & Abdul Rahim Lubis. (2011). *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah* (M. Maju (Ed.)).
- Muljadi, K. dan G. W. (2008). *Hak-Hak Atas Tanah*.
Munir Fuady, Dinamika Teori Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, Tahun 2007, hal 83. (n.d.).
- Peter Mahmud Marzuki. (2016). *Penelitian Hukum* (Prenada Media Group (Ed.); Edisi Revi).
- Samun Ismaya. (2013). *Hukum Administrasi Pertanahan*. Graha Ilmu.

Jurnal

- Subekti Subekti, Dudik Djaja Sidarta, Siti Marwiyah, Suyanto Suyanto, N. bin I. (2023). The Government Legal Warranty for Consumers in The Purchase of Property in Indonesia. *Hukum*, 29(4).
- Urip Santoso. (2018a). *Buku Ajar Hukum Pengadaan Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah* (R. P. Media (Ed.)).
- Urip Santoso. (2018b). *Buku Ajar Hukum Pengadaan Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah* (Revka Petr).
- Wahyu Prawesthi. (2024). *Perlindungan hukum terhadap pembeli atas obyek hak tanggungan yang di lelang*. 213. <https://doi.org/10.55551/jip.v5i2.144>

Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945)

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Notaris

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata