

## PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP PENJUAL YANG BERSTATUS *IN ABSENTIA*

Berliana Alsa Sabila, Irawaty  
Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang  
Email: [berlianaalsasabila@students.unnes.ac.id](mailto:berlianaalsasabila@students.unnes.ac.id)

### Abstrak

Pemindahan hak milik atas tanah merupakan proses hukum yang harus memenuhi asas kepastian hukum dan iktikad baik dari para pihak. Namun dalam praktiknya, seringkali muncul permasalahan ketika penjual tidak ditemukan keberadaannya, sehingga pembeli melayangkan gugatan ke pengadilan. Berkaitan dengan ketidakhadiran penjual dalam persidangan, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam peradilan *in absentia* dan apakah putusan hakim No. 370/pdt.G/2023/PN Smg sudah sesuai dalam memberikan kepastian hukum bagi pembeli. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembeli yang beriktikad baik masih dapat memperoleh perlindungan hukum dengan memenuhi syarat formil dan materiil pemindahan hak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Hak Milik Tanah, *In absentia*

### Abstract

*The transfer of ownership of land is a legal process that must meet the principles of legal certainty and good faith from the parties. However, in practice, problems often arise when the seller is not found, so the buyer files a lawsuit in court. Regarding the absence of the seller in the trial, this study aims to examine how the legal protection for the buyer in the trial in absentia and whether the judge's decision No. 370/pdt. G/2023/PN Smg is appropriate in providing legal certainty for buyers. The research method used is normative juridical with a legislative approach, legal doctrine and case studies. The results of the study show that buyers with good faith can still obtain legal protection by meeting the formal and material requirements for the transfer of rights in accordance with the provisions of the Basic Agrarian Law and Government Regulation Number 24 of 1997.*

**Keywords:** Legal Protection, Land Title, *In absentia*

### Pendahuluan

Tanah memiliki peran yang cukup penting bagi semua orang dalam kehidupan ini, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sumber penghidupan. Negara Indonesia sendiri dikenal sebagai negara agraris, sehingga tanah menjadi salah satu faktor penting di kehidupan masyarakat Indonesia. Seiring berjalannya waktu, tanah tidak dapat berkembang tetapi pertumbuhan penduduk Indonesia tidak

bisa dihindarkan. Oleh karena itu, masyarakat Indonesia membutuhkan tempat tinggal yang layak dimana umumnya berdiri di atas tanah. Hal ini mendorong masyarakat untuk memperoleh hak atas tanah sebagai langkah untuk memastikan tempat tinggal yang aman dan memiliki kepastian hukum. Namun, dalam pelaksanaannya terdapat beberapa masalah yang timbul seperti kepemilikan atau kontrol atas tanah yang tidak setara, kepemilikan tanah tanpa adanya izin, permasalahan seperti pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dan masih banyak lagi.<sup>1</sup>

Salah satu permasalahan yang timbul dalam kepemilikan tanah adalah adanya wanprestasi dalam proses pemindahan hak milik atas tanah. Pada dasarnya sebuah tanah yang memiliki hak atas tanah seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai dan hak-hak lainnya memiliki hak, kewajiban dan wewenang masing-masing sesuai dengan hak yang melekatnya. Tanah yang memiliki hak atas tanah wajib untuk digunakan, dimanfaatkan, diusahakan dan dipelihara dengan baik. Perolehan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan melalui proses jual beli. Untuk menjamin kepastian hukum serta melindungi hak dan kewajiban kedua belah pihak, praktik jual beli umumnya dilakukan berdasarkan suatu perjanjian yang lebih dikenal sebagai perjanjian jual beli. Tujuan utama dari perjanjian jual beli adalah untuk memastikan adanya peralihan hak kepemilikan atas suatu barang atau aset dari penjual ke pembeli secara legal.<sup>2</sup> Hal ini ditegaskan dalam pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu jual beli adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”. Melalui jual beli, seseorang yang membutuhkan tanah dapat memperoleh hak kepemilikan secara sah sehingga hak milik atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli.

Adapun upaya yang dilakukan pemerintah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pemulihan hak atas tanah adalah dengan menetapkan sistem pendaftaran tanah sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Melalui ketentuan ini, pendaftaran tanah wajib dilakukan di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah. Pendaftaran tanah tidak hanya mencakup pendaftaran hak atas tanah, tetapi juga pendaftaran peralihan hak, termasuk yang terjadi melalui proses jual beli. Hal ini merupakan tugas dan wewenang pemerintah sebagaimana diatur dalam

---

<sup>1</sup> Damianus Krismantoro, “Rearranging Agrarian Law Politics in the Land Regulation System in Indonesia,” *ENDLESS: Journal of Futures Studies* 3, no. 2 (2020): 119–25, <https://endless-journal.com/index.php/endless/article/view/77/77>.

<sup>2</sup> Puteri Asyifa Octavia Apandy, Melawati, and Panji Adam, “Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli,” *Jurnal Manajemen & Bisnis Jayakarta* 3, no. 1 (2021): 12–18, <https://doi.org/10.53825/jmbjayakarta.v3i1.85>.

Pasal 19 ayat (2) UUPA, yang bertujuan untuk memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah tercatat secara sah dan memiliki kekuatan hukum. Sehingga setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus didaftarkan di lembaga pendaftaran tanah yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan wilayah hukum tanah tersebut.

Dalam konteks hukum, jual beli bukan hanya sekedar pertukaran barang dengan uang, tetapi juga merupakan perjanjian yang memiliki akibat hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian ini mengikat kedua pihak untuk memenuhi kewajibannya masing-masing, di mana penjual harus memastikan barang yang diperjualbelikan dapat berpindah hak secara sah kepada pembeli, sementara pembeli harus menunaikan pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Apabila salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan perjanjian atau ganti rugi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan kata lain, dalam proses peralihan hak milik juga tidak menutup kemungkinan adanya wanprestasi/ingkar janji dari salah satu pihak. Seperti halnya apabila pembeli ingin melakukan proses balik nama sertifikat dan mencoba menghubungi penjual akan tetapi sudah tidak diketahui keberadaannya. Sehingga dalam hal ini pembeli dirugikan karena tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat dan dapat menuntut ke pengadilan.

Di dalam proses pengadilan hal ini dinamakan peradilan verstek atau *in absentia* yang merupakan suatu bentuk proses peradilan yang dijalankan tanpa kehadiran tergugat, meskipun telah dipanggil secara sah dan layak oleh pengadilan. Proses ini sering disebut sebagai acara tanpa hadir atau prosedur verstek. Putusan verstek dijatuhkan ketika tergugat tidak hadir dalam persidangan dan juga tidak menunjuk perwakilan atau kuasa hukum untuk mewakilinya. Mengacu pada ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR, putusan verstek dapat diberikan apabila tergugat telah dipanggil secara patut sebanyak maksimal tiga kali melalui surat panggilan resmi dari juru sita. Tergugat yang tidak menerima putusan tersebut dapat mengajukan perlawanan dalam bentuk verzet. Namun, jika tidak diajukan verzet atau upaya banding, maka putusan verstek tersebut menjadi putusan akhir yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Iktikad baik merupakan salah satu asas dalam suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Oleh karena itu, apabila pembeli telah bertindak dengan iktikad baik, maka patut mendapat perlindungan hukum dan jual beli bersangkutan harus dianggap sah.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Askar, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah," *Journal of Lex Theory (JLT)* 3, no. 1 (2020): 16–32, <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlt/article/view/950>.

Sementara itu, perlindungan hukum dapat dipahami sebagai upaya yang diberikan kepada subjek hukum berupa perangkat hukum, baik yang bersifat pencegahan (*preventif*) maupun penanggulangan (*represif*) yang dapat berbentuk norma tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum mencerminkan peran dan fungsi hukum itu sendiri, yaitu sebagai suatu konsep yang memungkinkan hukum memberikan keadilan, menciptakan ketertiban, menjamin kepastian hukum, memberikan manfaat serta mewujudkan rasa aman dan damai dalam kehidupan Masyarakat. Suatu pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan wujud perlindungan secara preventif, karena mencegah terjadinya sengketa.<sup>4</sup>

Adapun faktor yang menjadi latar belakang dalam penulisan penelitian ini adalah berawal dari Tergugat yang melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat atas jual beli sebidang tanah yang terletak di Kotamadya Semarang, di Jalan Pasir Mas 3, RT.09/RW.08, Kelurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang. Diketahui bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan pada saat Sertipikat Hak Milik belum terbit dan masih dalam proses penerbitan di Kantor Agraria Kotamadya Semarang. Tergugat berjanji akan menyerahkan Sertipikat Hak Milik tanah tersebut apabila sertipikat tanah telah terbit dan akan membantu menindaklanjuti proses balik nama sertipikat tanah dan bangunan tersebut. Namun ternyata Tergugat tidak menepati janji tersebut dan telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam melakukan perubahan nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, hal ini menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Oleh karena itu, Penggugat melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang sebagai salah satu syarat untuk dapat dilakukannya proses peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Atas Tanah tersebut.

Sengketa semacam ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli, yang tidak hanya berpotensi menimbulkan kerugian secara finansial, tetapi juga dapat mengancam pemenuhan hak-hak pembeli. Dalam banyak kasus, pembeli yang terlibat dalam permasalahan serupa merasa tidak memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Oleh karena itu, urgensi perlindungan hukum bagi pembeli menjadi sangat relevan untuk dikaji, terutama dalam konteks peralihan hak atas jual beli tanah. Mengingat pembeli sering kali berada dalam posisi yang lebih lemah, sehingga perlindungan hukum yang efektif merupakan hal penting untuk menjamin hak-hak pembeli terlindungi secara adil dan proporsional.

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Terdapat tiga pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu Pendekatan Perundang-Undang, Pendekatan Konseptual dan Pendekatan Kasus. Fokus

---

<sup>4</sup> Ahmad Farid Saputra, A Yunus, and Sri Lestari Poernomo, "Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik," *Journal of Lex Generalis (JLS)* 2, no. 2 (2021): 859–67.

penelitian ini berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian yaitu perlindungan hukum bagi pembeli dalam peralihan hak milik atas tanah serta pertimbangan hakim dalam memberikan kepastian hukum bagi pembeli pada Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/Pn Smg. Sumber data yang digunakan sebagai acuan utama atau data primer berasal dari Peraturan Perundang-undangan, yurisprudensi, dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal hukum dan karya ilmiah serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan sumber pustaka lainnya. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan teknik pengumpulan data berupa studi dokumen. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif menggunakan penelaahan logika deduktif dengan menggali asas, nilai dan norma hukum yang terkandung dalam data tersebut. Analisis juga dilakukan dengan menguji pertimbangan hukum hakim dalam putusan untuk menemukan dan menjawab permasalahan hukum yang ada. Dengan demikian, penelitian ini dapat menarik kesimpulan dan memberikan saran yang relevan sebagai solusi atas permasalahan hukum yang dikaji.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Pemindahan Hak Atas Tanah**

Roscoe Pound menyatakan bahwa tujuan utama dari keberadaan hukum adalah untuk melindungi serta memenuhi berbagai kepentingan manusia, baik itu kepentingan individu, masyarakat, maupun kepentingan umum.<sup>5</sup> Dalam konteks pembahasan mengenai jual beli tanah dengan atau tanpa bangunan di atasnya, hukum dituntut untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli.

Perjanjian sendiri dapat diartikan sebagai suatu tindakan hukum di mana seseorang berjanji kepada satu pihak atau lebih untuk melakukan suatu hal, yang pada akhirnya melahirkan hubungan hukum berupa perikatan. Dalam perikatan ini, satu pihak memiliki hak untuk menerima prestasi, sementara pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhinya.<sup>6</sup>

Dalam jual beli tanah, penjual memiliki hak untuk menerima hasil pembayaran, sementara pembeli berhak atas kepemilikan tanah beserta hak-haknya. Untuk pembelian rumah, pembeli memiliki hak atas tanah tersebut berikut hak yang melekat padanya. Kedua hak ini mencerminkan kepentingan individu yang wajib dijamin oleh hukum.

Perlindungan hukum menjadi penting ketika salah satu pihak dalam perjanjian gagal memenuhi kewajibannya, karena hal tersebut akan menyebabkan pihak lainnya kehilangan haknya. Situasi ini dikenal dengan istilah "wanprestasi"

---

<sup>5</sup> Muhamad Sadi Is, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2015).

<sup>6</sup> J Emirzon and Muhamad Sadi Is, *Hukum Kontrak: Teori Dan Praktik* (Jakarta: Kencana, 2021).

dalam hukum perdata.<sup>7</sup> Dalam menghadapi permasalahan wanprestasi, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) mengatur dua bentuk konsekuensi hukum. Pertama, pihak yang wanprestasi diwajibkan mengganti kerugian yang ditanggung pihak lainnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1239 KUHPer, yang menyebutkan bahwa “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapat penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga”. Jadi, apabila suatu kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu tidak dipenuhi, maka pihak yang bersangkutan harus memberikan ganti rugi, termasuk biaya dan bunga. Kedua, pihak yang dirugikan dapat mengajukan permohonan eksekusi riil kepada hakim, yakni suatu mekanisme hukum yang memungkinkan pihak yang berhak dalam hal ini pembeli dapat melaksanakan sendiri haknya berdasarkan putusan pengadilan, sesuai Pasal 1241 KUHPer yang menyatakan bahwa “Apabila perikatan tidak dilaksanakan, maka si berpiutang boleh juga dikuasakan supaya dia sendirilah yang mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang”.

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pembeli yang beritikad baik juga diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan. Jika perjanjian jual beli dibuat secara resmi di hadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka pihak-pihak yang terlibat akan terlindungi secara hukum. Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta yang dibuat dengan cara ini dapat dilaksanakan dan memiliki kekuatan hukum.

Persyaratan formal dan material harus dipenuhi untuk mengalihkan hak atas tanah melalui jual beli. Kelayakan pembeli sebagai subjek hukum dan kewenangan penjual sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah merupakan contoh persyaratan material. Sementara itu, syarat formil mensyaratkan adanya akta PPAT sebagai bukti perjanjian jual beli. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, dan sebagainya hanya dapat didaftarkan jika didukung dengan akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam pemindahan hak atas tanah menjadi sangat penting terutama ketika penjual berstatus *in absentia* atau tidak diketahui keberadaannya. Status *in absentia* dalam perkara perdata merujuk pada kondisi di mana salah satu pihak, dalam hal ini penjual, tidak hadir dalam proses peradilan atau tidak dapat ditemukan keberadaannya untuk dimintai keterangan, sehingga proses hukum tetap dijalankan tanpa kehadiran pihak tersebut. Dalam

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2020).

konteks jual beli tanah, ketidakhadiran penjual dapat menimbulkan kendala hukum yang signifikan, terutama dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan, di mana kehadiran kedua belah pihak umumnya merupakan syarat formal.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dijamin melalui pendaftaran tanah. Oleh karena itu, jika pembeli telah melakukan perbuatan hukum jual beli dengan iktikad baik dan memenuhi ketentuan formal seperti adanya akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka pembeli patut dilindungi. Namun, proses balik nama sering kali terhambat ketika penjual tidak dapat dihadirkan untuk menandatangani atau mengonfirmasi proses tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dalam kondisi seperti ini, pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan guna memperoleh kepastian hukum dengan permohonan agar transaksi jual beli dinyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap meskipun penjual tidak hadir atau tidak diketahui keberadaannya. Hakim kemudian akan mempertimbangkan bukti-bukti seperti kuitansi, akta notariil, dan kesaksian untuk menentukan keabsahan transaksi. Jika pengadilan menyatakan bahwa jual beli tersebut sah, maka putusan itu dapat dijadikan dasar untuk melakukan proses balik nama di BPN tanpa memerlukan kehadiran penjual. Majelis Hakim dapat memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik meskipun penjual berstatus *in absentia*, selama pembuktian dalam persidangan dianggap cukup dan meyakinkan.

### **Kepastian Hukum Terhadap Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Dalam Pertimbangan Hakim Pada Putusan No. 370/Pdt.G/2023/PN/Smg**

Pertimbangan hakim pada sengketa jual beli tanah berdasarkan perkara putusan No. 370/pdt.G/2023/PN/Smg. Bahwa bermula dari terjadinya jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di Jalan Pasir Mas III RT.09/ RW.08 Kelurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang seluas 100 M<sup>2</sup>. Jual beli tersebut dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris dan PPAT di Kota Semarang pada tanggal 4 Desember 1979 dengan jumlah pembayaran yang telah disepakati sebesar Rp. 3.875.000-, dan penggugat telah melakukan pelunasan.

Diketahui jual beli tanah tersebut dilakukan pada saat Sertipikat Hak Milik belum terbit dan masih dalam proses penerbitan di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Tergugat berjanji akan menyerahkan sertipikat atas sebidang tanah tersebut apabila telah terbit dan bersedia membantu apabila sewaktu-waktu akan menindaklanjuti proses balik nama sertipikat tanah dan bangunan dikarenakan masih atas nama Tergugat, namun setelah sertipikat diserahkan tidak langsung dilakukan pemindahan hak milik oleh Penggugat dikarenakan pada saat itu belum memiliki cukup uang untuk melakukan proses balik nama. Akan tetapi Tergugat

tidak menepati janji tersebut dan telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam melakukan perubahan balik nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah tersebut. Ketika Penggugat mencoba menghubungi Tergugat untuk melakukan proses balik nama sertipikat, Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di alamat tempat tinggal dahulu dan tidak diketahui keberadaannya.

Proses jual beli tersebut dilaksanakan secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam hal ini berwenang untuk membuat akta otentik sebagai bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Keterlibatan PPAT merupakan syarat hukum yang esensial dalam menjamin keabsahan dan kekuatan pembuktian dari perbuatan hukum jual beli tersebut.<sup>8</sup> Dengan dilakukan di hadapan PPAT, proses transaksi dianggap telah memenuhi ketentuan formal sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT agar dapat didaftarkan di kantor pertanahan dan memperoleh kepastian serta perlindungan hukum.

Terwujudnya perjanjian jual beli diawali dari adanya kesepakatan antara para pihak melalui proses penawaran dan penerimaan yang secara hukum menimbulkan hubungan timbal balik antara penjual dan pembeli. Setelah perjanjian disepakati, para pihak terikat dan tidak dibenarkan untuk mengingkari kewajiban yang telah disepakati bersama. Apabila terjadi pelanggaran atas perjanjian tersebut dan pihak yang dirugikan tidak menerima perbuatan tersebut, maka pihak tersebut berhak mengajukan gugatan ke pengadilan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara, terdapat 5 (lima) jenis tuntutan yang dapat diajukan, yaitu pemenuhan prestasi, pembubaran perjanjian, Ganti rugi, pemenuhan prestasi disertai Ganti rugi dan pembubaran perjanjian disertai Ganti rugi. Salah satu dari tuntutan tersebut dapat dijadikan dasar untuk menuntut pemulihan atas kerugian yang ditimbulkan.<sup>9</sup>

Dalam upaya memperoleh kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah, Penggugat telah mencoba mengajukan proses balik nama kepemilikan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang. Namun, proses tersebut tidak dapat dilanjutkan karena salah satu syarat mutlak dalam balik nama adalah kehadiran para pihak, termasuk pemilik sebelumnya. Dalam hal ini, Tergugat sebagai pemegang hak yang terdaftar dalam sertifikat tidak dapat dihadirkan, sehingga proses pengalihan nama dari Tergugat kepada Penggugat tidak dapat dilakukan. Meskipun

---

<sup>8</sup> Desyifa Nurhidayah, Yuniar Rahmatiar, and Muhamad Abas, "Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg)" 6, no. 1 (2023): 746–54, <https://review-unes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.

<sup>9</sup> Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli* (Bandung: PT Refika Aditama, 2016).



Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat, usahanya tidak membuahkan hasil. Oleh karena itu, Penggugat akhirnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang untuk memperoleh penyelesaian hukum.

Berdasarkan uraian kasus dalam Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Smg, Penggugat mengajukan gugatan dengan tujuan agar Majelis Hakim menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 4 Desember 1979 dengan objek berupa sebidang tanah seluas 100 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Pasir Mas III RT.09/ RW.08 Kelurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1253 adalah sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat. Penggugat juga memohon agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut.

Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah, kehadiran kedua belah pihak yang melakukan transaksi merupakan syarat mutlak serta wajib disertai oleh minimal dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk menyaksikan perbuatan hukum tersebut.<sup>10</sup> Oleh karena itu, proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dianggap telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sebagai bahan dari pembuktian di pengadilan, Penggugat melampirkan dokumen-dokumen tertulis yang telah ditandatangani di atas materai, dan untuk menguatkan pembuktian tersebut 2 (dua) orang saksi turut dihadirkan untuk memberikan keterangan dalam persidangan.

Keputusan majelis hakim yang menguatkan bukti kepemilikan tanah oleh Penggugat memberikan dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk mengajukan proses balik nama sertifikat tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang. Dengan adanya putusan tersebut, BPN sebagai instansi yang berwenang wajib memproses permohonan pemindahan hak milik atas tanah sesuai ketentuan yang berlaku.

Putusan hakim tersebut tidak hanya menjadi alat pembuktian formal, tetapi juga merupakan bentuk nyata perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik, terutama dalam kondisi di mana penjual tidak hadir (*in absentia*) dalam proses persidangan. Dengan demikian, Keputusan pengadilan sebagai Solusi hukum yang efektif dalam menyelesaikan sengketa dan memberikan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah kepada pembeli. Putusan ini sekaligus memastikan bahwa hak-hak pembeli yang telah memenuhi kewajiban dalam perjanjian jual beli tetap terlindungi dan diakui secara sah oleh negara, terlepas dari wanprestasi atau ketidakhadiran penjual dalam proses hukum. Oleh karena itu, keberadaan putusan hukum memiliki peranann penting dalam menjembatani antara ketentuan hukum normatif dengan keadilan substantif yang harus diterima pembeli.

---

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).

## **PENUTUP**

### **Simpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah dipaparkan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli dalam hal penjual melakukan wanprestasi, khususnya dengan tidak melaksanakan kewajiban balik nama sertifikat tanah, dalam KUHPerdota yakni, hak untuk melakukan eksekusi riil sebagaimana diatur dalam Pasal 1241 KUHPerdota. Dalam praktik peradilan, bentuk perlindungan ini diimplementasikan secara beragam oleh para hakim, tergantung pada kondisi yang dihadapi. Dalam Putusan Nomor 370/Pdt.G/2023/PN Smg, majelis hakim memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik dengan mengabulkan gugatan dan menetapkan bahwa proses jual beli tersebut sah dan berkekuatan hukum. Hakim juga menyatakan bahwa pembeli berhak untuk mendapatkan sertifikat atas nama dirinya, meskipun penjual tidak dapat dihadirkan dalam peradilan *in absentia* karena tidak diketahui keberadaannya. Hal ini menunjukkan bahwa hakim dalam perkara tersebut memberikan bentuk perlindungan hukum berupa pengakuan atas kepemilikan dan adanya putusan dapat dijadikan dasar untuk melakukan proses balik nama di BPN tanpa memerlukan kehadiran penjual. Hal ini memberikan jalan bagi pelaksanaan eksekusi secara langsung (eksekusi riil) untuk menyelesaikan persoalan. Serta hakim memerintahkan tergugat untuk membayar ganti rugi kepada pembeli sebagai kompensasi atas biaya dan pengeluaran yang telah dikeluarkan dalam rangka mengurus sertifikat tersebut.

Menurut penulis, dalam Putusan No. 370/Pdt.G/2023/PN Smg, pembeli berhak memperoleh perlindungan hukum karena telah memenuhi syarat formil peralihan hak atas tanah, yaitu dengan ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tersebut merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai telah terjadinya perjanjian jual beli, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, ketika pembeli telah melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian, termasuk pembayaran harga dan penandatanganan akta jual beli, maka kedudukannya sebagai pihak yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum.

Putusan ini menunjukkan bahwa hakim memberikan perlindungan hukum kepada pembeli dalam bentuk eksekusi riil atas proses balik nama sertifikat serta pemberian ganti kerugian. Perlindungan tersebut selaras dengan asas kepastian hukum dan keadilan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdota, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Dengan demikian, pembeli yang telah menunaikan seluruh kewajibannya berdasarkan akta otentik berhak atas hak-hak kepemilikan

yang dijanjikan, dan apabila terjadi wanprestasi dari pihak penjual, pembeli layak mendapat perlindungan hukum secara penuh melalui putusan pengadilan.

Bentuk perlindungan hukum ini sejalan dengan teori tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yang menekankan bahwa hukum harus mampu mewujudkan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Dalam perkara ini, perlindungan terhadap pembeli yang telah beritikad baik merupakan wujud nyata dari fungsi hukum sebagai sarana untuk menjaga agar hak-hak individu tidak terabaikan akibat kelalaian atau ketidakhadiran penjual. Selain itu, keputusan ini mempertegas peran sentral pengadilan dalam menyeimbangkan antara aturan hukum yang bersifat formal dengan kenyataan sosial yang dihadapi masyarakat pencari keadilan.

### **Saran**

Saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini mencakup berbagai pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, khususnya dalam situasi ketika salah satu pihak berstatus *in absentia*. Bagi pembeli, disarankan untuk melakukan pemeriksaan yang komprehensif terhadap objek dan subjek hukum sebelum melangsungkan transaksi. Langkah ini dapat berupa pengecekan ke kantor pertanahan untuk memastikan status sertifikat tanah, serta pengecekan ke pengadilan untuk mengetahui apakah terdapat sengketa yang sedang berlangsung atau telah diputus terkait objek tanah yang dimaksud. Pembeli juga sebaiknya memastikan kehadiran langsung pihak penjual dalam proses transaksi dan tidak hanya mengandalkan perantara atau dokumen yang belum diverifikasi keabsahannya. Dalam kondisi di mana pihak penjual tidak diketahui keberadaannya atau tidak dapat dihadirkan, pembeli harus bersikap hati-hati dan mempertimbangkan untuk tidak melanjutkan transaksi sebelum ada kepastian hukum melalui proses peradilan. Langkah ini sangat penting demi menjamin perlindungan atas hak-hak pembeli sebagai pihak yang beritikad baik dan menghindari potensi sengketa di masa depan.

Sementara itu, bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penting untuk menerapkan prinsip kehati-hatian secara ketat dalam setiap pembuatan akta. PPAT harus memverifikasi keabsahan dokumen identitas para pihak yang terlibat dan memastikan kehadiran fisik mereka secara langsung dalam proses penandatanganan akta. Apabila terdapat keraguan hukum atau ketidakhadiran salah satu pihak, PPAT tidak boleh memaksakan pembuatan akta karena hal tersebut dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius di kemudian hari. Tanggung jawab PPAT tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga pada upaya memberikan jaminan legalitas dan keabsahan terhadap perbuatan hukum yang dilakukan para pihak.

Dari sisi pemerintah, perlu adanya regulasi tambahan atau petunjuk teknis yang secara khusus mengatur prosedur jual beli tanah yang melibatkan pihak berstatus *in absentia*. Regulasi tersebut dapat mencakup mekanisme penetapan

status *in absentia* dalam konteks keperdataan, langkah-langkah yang harus dilakukan oleh pembeli untuk memperoleh perlindungan hukum, serta tanggung jawab lembaga-lembaga yang terlibat seperti BPN, pengadilan, dan PPAT. Pemerintah juga perlu meningkatkan literasi hukum masyarakat mengenai risiko hukum dalam transaksi pertanahan, melalui edukasi publik dan sistem informasi tanah yang transparan. Di samping itu, penguatan sistem digital untuk pelacakan status hukum tanah secara real-time dapat menjadi solusi strategis dalam mencegah terjadinya jual beli yang berpotensi melanggar hukum. Dengan upaya-upaya tersebut, diharapkan seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan dapat memperoleh kepastian hukum, perlindungan hak, dan keadilan sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

## DAFTAR PUSTAKA

- Apandy, Puteri Asyifa Octavia, Melawati, and Panji Adam. "Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli." *Jurnal Manajemen & Bisnis Jayakarta* 3, no. 1 (2021): 12–18. <https://doi.org/10.53825/jmbjayakarta.v3i1.85>.
- Askar. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah." *Journal of Lex Theory (JLT)* 3, no. 1 (2020): 16–32. <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlt/article/view/950>.
- Emirzon, J, and Muhamad Sadi Is. *Hukum Kontrak: Teori Dan Praktik*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Is, Muhamad Sadi. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Isnaeni, Moch. *Perjanjian Jual Beli*. Bandung: PT Refika Aditama, 2016.
- Krismantoro, Damianus. "Rearranging Agrarian Law Politics in the Land Regulation System in Indonesia." *ENDLESS: Journal of Futures Studies* 3, no. 2 (2020): 119–25. <https://endless-journal.com/index.php/endless/article/view/77/77>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2020.
- Nurhidayah, Desyifa, Yuniar Rahmatiar, and Muhamad Abas. "Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg)" 6, no. 1 (2023): 746–54. <https://review-unes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.
- Saputra, Ahmad Farid, A Yunus, and Sri Lestari Poernomo. "Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik." *Journal of Lex Generalis (JLS)* 2, no. 2 (2021): 859–67.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.