



**AKIBAT HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG TIDAK  
DILAKUKAN DIHADAPAN PPAT  
(Studi Kasus Putusan Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.Pkl)**

Indah Nailal Muna\*, Ana Silviana, R.Suharto  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [Indah.nailal@gmail.com](mailto:Indah.nailal@gmail.com)

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam putusan MA Nomor 2571 K/Pdt/2013 jika ditinjau dari segi peraturan perundang-undangan dan mengetahui akibat hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam Putusan MA Nomor 2571 K/Pdt/2013 menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Sutanto dengan pertimbangan Putusan *Judex Factie* tidak salah dalam menerapkan hukum, sehingga kembali pada Putusan Pengadilan Tinggi Semarang. Sedangkan, akibat hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dalam Putusan MA Nomor 2571 K/Pdt/2013 Hakim PT dan Hakim MA dianggap tidak sah oleh Hakim, karena tidak adanya penyerahan, pelunasan, dan tidak dilakukan dihadapan PPAT. Sehingga Ferdianus Soleh Dahlan memperoleh Hak Atas Tanahnya kembali. Kesimpulan penulisan hukum ini adalah Keputusan Majelis Hakim Mahkamah Agung sudah sesuai dengan ketentuan Hukum Tanah Nasional.

**Kata Kunci :** Akibat Hukum, Jual beli Tanah, Tanpa Akta PPAT.

**Abstract**

*This research is written for the purpose of knowing and analyzing the justices' consideration on the Supreme Court verdict 2571 K/Pdt/2013 from the law view and knowing the legal effect of land purchases that is not done before the land deed official (PPAT). The result shows that according to Supreme Court verdict 2571 K/Pdt/2013, refusing Sutanto's petition for cassation that is based on the decision of *Judex Factie* is not classified as a wrong application of law thus it will be up to the verdict of Semarang High Court. Whereas, the legal effect of land purchase that is not done before the land deed official (PPAT) according to Supreme Court verdict 2571 K/Pdt/2013 High Court Judge and Supreme Court Judge is not considered legitimate by the judge, caused by the absence of handover, acquittal, and the presence of land deed official (PPAT). Thus, Ferdanus Soleh Dahlan can have his land title back. The conclusion of this law writing is that the verdict of the Supreme Court is corresponding to the National Land Policy.*

**Keywords:** Legal effect, land purchase, absence of deed.

**I. PENDAHULUAN**

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan

sebidang tanah. Jumlah luasnya tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain terbatas banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga

kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.<sup>1</sup>

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang telah diatur oleh UUPA untuk digantikan dan dimanfaatkan. Oleh karena itu dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan kewenangan untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.

Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut diantaranya adalah : jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat.<sup>2</sup> Perolehan hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut Hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana

penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Berlangsungnya jual-beli pada umumnya harus ada kehendak dari kedua belah pihak dan sepakat mengenai harga dan ada barangnya atau dilakukan secara tunai dan terang. Hal ini didukung oleh Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat syahnya perjanjian yang pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Adanya sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seiya sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak satu, juga dikehendaki oleh pihak lain.

Semenjak diundangkanya Undang-Undang Pokok Agraria, maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 KUHPerdara Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

---

<sup>1</sup> K. Watjik saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1977) , Hlm 7.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm 15.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1). Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah tersebut.

Tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa adanya campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perbuatan “Jual Beli dibawah tangan” terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual-beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki kepemilikan yang atas tanah yang masih atas nama pemilik lama (penjual).

Untuk memperjelas dan membatasi permasalahan yang ada dalam penulisan ini, maka rumusan masalah yang dianggap relevan dan sesuai dengan tujuan penulisan ini adalah:

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan MA Nomor 2571K/Pdt/2013

dalam memutus menolak gugatan Sutanto?

2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dalam putusan MA Nomor 2571K/Pdt/2013?

Tujuan diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan MA Nomor 2571 K/Pdt/2013 jika ditinjau dari segi peraturan perundang-undangan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT.

## II. METODE

Penelitian pada dasarnya merupakan “suatu upaya pencarian” dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap obyek yang mudah terpegang tangan. Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa inggris yaitu *research* yang berasal dari kata *re* yang berarti kembali dan *search* yang berarti mencari. Dengan demikian secara logawiyah berarti mencari kembali.<sup>3</sup>

### A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis

---

<sup>3</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1977), hlm. 7

adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku,<sup>4</sup> sedangkan pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder terhadap azas-azas hukum serta studi kasus yang dengan kata lain sering disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan.<sup>5</sup>

## B. Spesifikasi Penelitian

Sifat Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis*. *Deskriptif*, yaitu penelitian yang bertujuan melukiskan tentang suatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu<sup>6</sup>. *Analitis*, maksudnya dikaitkan dengan teori-teori hukum yang ada dan atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek yang diteliti. Dengan adanya objek penelitian dan didukung oleh data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diungkapkan diharapkan akan memberikan penjelasan secara cermat dan menyeluruh serta sistematis.

## D. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sebuah penelitian yang bersifat

deskriptif, sehingga data yang digunakan data sekunder.

Penelitian dengan menggunakan metode yuridis normatif secara umum bersandar pada data sekunder, sehingga metode pengumpulan data sebagian besar dilakukan dengan cara studi pustaka dan studi dokumen. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, penulisan hukum, thesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan yang terkait.<sup>7</sup>

Data kepustakaan digolongkan dalam dua bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer merupakan produk lembaga legislatif. Bahan hukum primer yang dikaji dalam penulisan hukum ini antara lain :

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

---

<sup>4</sup> Roni Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1982), hlm 20.

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm13

<sup>6</sup> Roni Hanitjo Sumitro, *Op.Cit.* hlm 35

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm 10.

- Tentang Pendaftaran Tanah
- e) PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Pendaftaran Tanah
- f) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
- b. Bahan-Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan di dalamnya. Bahan hukum primer yang dikaji dalam penulisan hukum ini antara lain :
- a) Jurnal dan makalah, yang berkaitan dengan Jual Beli tanah di bawah tangan;
- b) Buku-buku teks yang berisi tentang Hukum Agraria, dan
- Pengumpulan data juga dilakukan dengan studi pendekatan kasus, karena penelitian ini bertujuan menganalisis kasus sengketa Jual Beli Tanah yang tidak dilakukan dihadapan

Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Pekalongan berdasarkan Putusan Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.Pkl.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Analisis terhadap pertimbangan Hakim terhadap putusan Nomor 2571K/Pdt/2013

Latar belakang terjadinya sengketa jual beli tanah kesepakatan jual beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah, yaitu tanah darat Sertipikat Hak Milik No. 194, No. 195, dan No. 168 tercatat atas nama Soleh Dahlan (dahulu Hoo Tian Po) sebagai pemilik sah dari tanah tersebut dan Sutanto sebagai pembeli tanah. Pihak yang berperkara dalam Putusan Nomor : 32/Pdt.G/2012/PN.Pkl yang menjadi Penggugat adalah Sutanto yang bertempat tinggal di Desa Doro, Rt.01 Rw.01, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan. Sedangkan yang menjadi Tergugat adalah Ferdianus Soleh Dahlan dahulu (Hoo Tian Po) yang bertempat tinggal di Jalan Hasanudin No. 47 Rt.04 Rw.03, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan.

Pada Putusan Mahkamah Agung, sebelum Hakim MA memutus, Hakim MA juga melihat

pertimbangan-pertimbangan pada Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan dan pertimbangan-pertimbangan pada Putusan Pengadilan Tinggi.

Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.P kl Dalam memutus perkara Nomor: 32/Pdt.G/2012/PN.P kl Majelis Hakim menimbang dan menguraikan sebagai berikut :

Hakim menyatakan bahwa jual beli antara Ferdianus Soleh Dahlan dengan Sutanto terhadap 3 bidang tanah, yaitu sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 194, Nomor 195 dan Nomor 168 yang tercatat atas nama Soleh Dahlan (dahulu Hoo Tian Po) terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan dinyatakan sah menurut Hukum. Pertimbangan Majelis Hakim dalam memberi keputusan adalah melihat bukti-bukti surat yang diajukan oleh Sutanto yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.8 yaitu :

a) Foto copy slip pengiriman uang tanggal 11 Pebruari 2010 melalui Bank Rakyat Indonesia Pekalongan ke rekening Bank BCA No. 238 1021221 atas nama F.Soleh Dahlan

sejumlah  
Rp.100.000.000,-

- b) Foto copy kartu nama F.Soleh Dahlan B.Sc
- c) Foto copy SHM No. 194 Desa Doro atas nama : Soleh Dahlan (dahulu Hoo Tian Po)
- d) Foto copy SHM No. 195 Desa Doro atas nama : Soleh Dahlan (dahulu Hoo Tian Po)
- e) Foto copy SHM No. 168 Desa Doro atas nama : Ferdianus Soleh Dahlan, B.Sc (dahulu Hoo Tian Po)
- f) Foto copy SPPT PBB Tanah sawah Silumbung Rt.001 Rw.01 Doro Pekalongan tanggal 23 Juni 2012
- g) Foto copy Bukti Penerimaan Umum pembayaran PBB tanggal 23 Juni 2012
- h) Foto copy bukti STTS (Surat Tanda Terima Setoran) tanggal 23 Juni 2012.

Menurut bukti P.1, P.2, P.3, P.4 Sutanto telah menunjukkan Sertipikat dan Bukti pembayaran tanah sebesar Rp.100.000.000,- dan pada saat Sutanto bertemu dengan Ferdianus Soleh Dahlan dengan tujuan bahwa Sutanto mohon agar kesepakatan jual beli secara lisan dibuatkan perjanjian hitam diatas putih dihadapan PPAT.

Ferdianus Soleh Dahlan merasa tidak puas dengan Putusan yang dijatuhkan





Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan, kemudian Ferdianus Soleh Dahlan mengajukan kasus sengketa jual beli tanah tersebut ke Pengadilan Tingkat Banding.

Putusan Hakim dalam Putusan Perkara Nomor 125/Pdt/2013/PT.Smg, Majelis Hakim Banding mempertimbangkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan yang melegalkan transaksi jual beli tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga melanggar jual beli menurut Hukum Adat sebagaimana ditegaskan oleh Prof. Boedi Harsono bahwa jual beli itu adalah penyerahan Hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Dengan demikian maka Majelis Hakim Banding memutuskan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan, karena tidak berdasarkan hukum telah mengesahkan jual beli tanah Tanpa pelunasan, Tanpa Penyerahan dan tidak dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sutanto merasa tidak puas dengan Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Semarang karena mengalahkan Sutanto dalam sengketa jual beli tanah. Sutanto mengajukan permohonan Kasasi yang dibuat oleh Panitera

Pengadilan Negeri Pekalongan dan diikuti oleh memori kasasi dan jawaban memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang dapat diterima Keppaiteraan Pengadilan Negeri Pekalongan. Kasus sengketa ini masuk ke dalam tingkat kasasi, dimana keputusan Majelis Hakim Mahkamah Agung merupakan keputusan final/akhir. Sutanto memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung berkenan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 125/Pdt/2013/PT.Smg dan mengadili sendiri untuk menolak gugatan yang diajukan Ferdianus Soleh Dahlan untuk seluruhnya.

Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memberi keputusan adalah alasan kasasi yang diajukan Sutanto tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 19 Juli 2013 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Factie* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang, ternyata *Judex Factie* telah salah dalam menerapkan hukum atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

Keputusan Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 2571K/Pdt/2013 yang memutuskan untuk menolak

permohonan kasasi yang diajukan Sutanto, itu berarti kembali pada Putusan Nomor 125/Pdt/2013/PT.Smg yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dan putusan itu sudah sesuai dengan apa yang tertuang dalam Undang-Undang yang berlaku. Keputusan akhir hanya menyatakan bahwa secara hukum pemilik sah dari 3 bidang tanah objek sengketa yaitu : Tanah Pertama yaitu, sebidang tanah sertipikat Hak Milik No.194 dengan Surat Ukur No.GS/34/VI/1989 tanggal terbit 21 Pebruari 1989 luas +1700 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Soleh Dahlan (dahulu Hoo Tian Po). Tanah kedua yaitu, dengan Sertipikat Hak Milik No.195 Surat Ukur No.GS.33/VI/1989 tanggal terbit 21 Pebruari 1989 Luas +1160 m<sup>2</sup> atas nama Soleh Dahlan (dahulu Hoo Tian Po). Tanah ketiga yaitu, Sertipikat Hak Milik No.168 Surat Ukur No.GS.34/VI/1988 tanggal terbit 27 Agustus 1988 Luas +870 m<sup>2</sup> atas nama Ferdinandus Soleh Dahlan, Bsc (dahulu Hoo Tian Po). Ketiga tanah tersebut terletak di Desa Doro, Kecamatan Doro, Kabupaten Pekalongan. Dalam hal ini berarti Ferdianus Soleh Dahlan memperoleh kembali Hak Atas Tanah miliknya.

Tindakan menguasai tanah yang dilakukan Sutanto merupakan perbuatan

melawan hukum dan tidak beritikad baik, menghukum Sutanto untuk mengosongkan dan membongkar bangunan yang berdiri diatas tanah objek sengketa tanpa syarat apapun bila perlu dengan bantuan pihak berwajib.

Menurut analisis penulis terhadap ketiga Pertimbangan Hakim, yaitu Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan memberikan Putusan Mengabulkan gugatan Sutanto untuk seluruhnya, menurut penulis Majelis Hakim hendaknya tidak hanya tunduk pada KUHPerdara, tetapi harus tunduk pada Hukum Tanah Nasional. Berdasarkan hukum adat disebutkan Jual lepas merupakan transaksi tanah dimana terjadi pemilik tanah selaku penjual menyerahkan bidang tanahnya kepada orang lain sebagai pembeli untuk selama-lamanya dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai atau dengan cicilan. Dan di kuatkan dalam Yurisprudensi MA Nomor 1363/K/SIP/1997 bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

Hakim Pengadilan Tinggi Majelis Hakim Banding memutuskan menerima permohonan Banding Ferdianus Soleh Dahlan dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan, karena tidak



berdasarkan hukum telah mengesahkan jual beli tanah tanpa pelunasan, tanpa penyerahan dan tidak dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut penulis, dalam hukum adat bahwa jual beli tanah tidak ada pelunasan dalam pembayaran harga itu kurang tepat, karena apabila Sutanto belum memenuhi pembayaran sesuai jangka waktu yang disepakati itu berarti kekurangan jumlah pembayaran dijadikan sebagai utang piutang antara Sutanto dengan Ferdianus Soleh Dahlan.

Hakim Mahkamah Agung memutuskan menolak permohonan Kasasi Sutanto. *Judex Factie* (Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan hukum dengan mempertimbangkan Sutanto mentransfer uang sebagai tanda jadi jual beli tanah objek sengketa akan tetapi Sutanto tidak melunasi dalam jangka waktu yang telah disepakati dalam 3 bulan, oleh karena itu jual beli tidak terlaksana sehingga menyatakan Ferdianus Soleh Dahlan telah cidera janji (*wanprestasi*) tidak terbukti. Menurut penulis, dalam hukum adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat *Contant* atau Tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian, menurut hukum

dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai.

## **B. Akibat hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT.**

Pasal 43 dan 44 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak memuat ketentuan, bahwa jika terjadi pelanggaran yang dimaksudkan itu jual beli yang dilakukan menjadi tidak sah. Pasal-pasal tersebut diadakan dengan tujuan agar mereka yang bersangkutan menolak untuk berbuat demikian, dengan harapan supaya semua jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT. Atas dasar pertimbangan itulah, maka biarpun tidak dilakukan di muka PPAT (dan dengan demikian tidak dibuat aktanya oleh PPAT), akan tetapi kalau syarat-syaratnya yang bersifat material dipenuhi, jual beli itu adalah sah, artinya mengakibatkan beralihnya hak yang bersangkutan kepada pembeli.<sup>8</sup>

Namun dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.Pkl Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan jual beli menjadi

---

<sup>8</sup> Effendi Perangin, *Op.Cit*, hlm 28

tidak sah, karena belum adanya penyerahan sertipikat Hak Atas Tanah. Dalam hukum adat syarat sah jual beli yaitu adanya pembayaran dan penyerahan, dan kekurangan harga dijadikan sebagai hutang dari pembeli kepada penjual. Sedangkan dalam hal tersebut sertipikat tanah dari objek sengketa masih di tangan Ferdianus Soleh Dahlan selaku penjual. maka jual beli tersebut dinyatakan tidak sah, karena tidak dilaksanakan sebagaimana seharusnya menurut hukum.

Di dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 menjelaskan bahwa, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli Hak Atas Tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi suatu jual beli Hak Atas Tanah, dan selanjutnya PPAT membuat Akta Jual beli. Hal ini tentunya atas dasar hukum, yaitu Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan :

”Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta dibuatnya. Akta Pejabat

Pembuat Akta Tanah dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri. Jadi, yang membuat akta jual beli itu adalah Pejabat Umum”.

Jual beli dibuktikan dengan akta PPAT itu pada hakikatnya membuat juga keharusan bahwa jual beli itu dilakukan dihadapan pejabat tersebut. Sebab jika tidak demikian bagaimana PPAT itu dapat membuat aktanya. Atas dasar pertimbangan tersebut, maka perbuatan yang tidak dilakukan dihadapan PPAT itu bukanlah jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli.<sup>9</sup>

Akta otentik adalah pembukti yang sempurna yaitu suatu tulisan yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuat itu, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya, tentang segala hal yang disebut dalam akta itu dan juga yang ada di dalam akta sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika hal yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal yang disebut dalam akta itu.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Effendi Perangin, *Op.Cit*, hlm 27

<sup>10</sup> Mochammad Dja'is dan RMJ.

Koosmargono, *Membaca dan Mengerti HIR*

Kenyataan yang ada di lapangan menunjukkan bahwa proses jual beli yang dilakukan oleh masyarakat dilakukan secara sederhana yaitu saling mempercayai antara penjual dan pembeli. Alat bukti yang digunakan hanya berupa kwitansi dan selembar kertas segel yang ditandatangani kedua pihak dan ditandatangani pula oleh dua orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa setempat.

Kekuatan pembuktian antara akta otentik dengan akta dibawah tangan memiliki perbedaan. Dilihat dari kekuatan pembuktian lahir dimana sebuah akta otentik ditandatangani oleh pejabat yang berwenang maka beban pembuktian diserahkan kepada yang mempersoalkan keotentikannya. Sedangkan akta dibawah tangan maka secara lahir akta tersebut sangat berkait dengan tanda tangan. Jika tanda tangan diakui maka akta dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan yang dimiliki oleh tanda tangan bukan kekuatan pembuktian lahir yang kuat karena terdapat kemungkinan untuk disangkal.

Menurut pendapat penulis, jika dilihat dari PP Nomor 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan PP nomor 24 tahun 1997 dan UU

Nomor 5 tahun 1960 sudah cukup jelas bahwa jual beli dibawah tangan sangat beresiko, khususnya bagi pihak pembeli karena tidak mendapatkan haknya secara penuh. Proses pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan apabila jual beli dilakukan dibawah tangan. Akibat hukum bagi pembeli (Sutanto) yaitu tidak ada kekuatan hukum yang mengikat apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

#### IV. KESIMPULAN

Sesuai dengan rumusan masalah dan berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dalam bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan ditinjau Undang-Undang Pokok Agraria yang berdasar pada hukum adat Jual lepas merupakan transaksi tanah dimana pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai atau dengan cicilan. Dan dikuatkan dalam Yurisprudensi MA Nomor 1363/K/SIP/1997 bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebutkan bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli

---

(Edisi Revisi), (Semarang: Oetama, 2011), halaman 160.



tanah. Majelis Hakim meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 19 Juli 2013 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Factie* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan yang ditolak oleh Pengadilan Tinggi Semarang, ternyata *Judex Factie* telah salah dalam menerapkan hukum atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan.

Ferdianus Soleh Dahlan dengan bukti surat dan saksi telah berhasil membuktikan kebenaran gugatannya bahwa bahwa 3 bidang tanah SHM No.195, No.194 dan No.168 yang menjadi objek sengketa adalah tanah Milik Ferdianus Soleh Dahlan. *Judex Factie* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum atau Undang-Undang, maka permohonan Kasasi yang diajukan oleh Sutanto tersebut harus ditolak. Dalam hal ini maka Ferdianus Soleh Dahlan memperoleh kembali Hak Atas Tanah miliknya.

2. Akibat hukum jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah dianggap sah, seperti disebutkan dalam Pasal 43 dan 44

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak memuat ketentuan, bahwa jika terjadi pelanggaran yang dimaksudkan itu jual beli yang dilakukan menjadi tidak sah. Atas dasar pertimbangan itulah, maka biarpun tidak dilakukan dihadapan PPAT (dan dengan demikian tidak dibuat aktanya oleh PPAT), akan tetapi kalau syarat-syaratnya yang bersifat material dipenuhi, jual beli itu adalah sah, artinya mengakibatkan beralihnya hak yang bersangkutan kepada pembeli. Namun dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.Pkl Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan jual beli menjadi tidak sah, karena belum adanya penyerahan sertipikat Hak Atas Tanah. Dalam hukum adat syarat sah jual beli yaitu adanya pembayaran dan penyerahan, dan kekurangan harga dijadikan sebagai hutang dari pembeli kepada penjual. Sedangkan dalam hal tersebut sertipikat tanah dari objek sengketa masih di tangan Ferdianus

Soleh Dahlan selaku penjual. maka jual beli tersebut dinyatakan tidak sah, karena tidak dilaksanakan sebagaimana seharusnya menurut hukum. Hal ini dapat merugikan bagi pihak-pihak yang bersangkutan karena tidak memiliki sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang baru. Oleh karena itu, jual beli hendaknya dilakukan dengan bukti akta PPAT, yang nantinya berfungsi sebagai alat bukti telah terjadinya jual beli dan dapat digunakan untuk pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini sesuai dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa jual beli haruslah dilaksanakan dihadapan PPAT agar dapat dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan.

#### **Saran**

Berdasarkan beberapa kesimpulan di atas, berikut ini dikemukakan beberapa saran yang ingin penulis sampaikan terkait dengan permasalahan yang penulis kaji. Adapun saran-saran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan hendaknya sering mengadakan penyuluhan

hukum atau sosialisasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, sehingga dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang Hukum Tanah Nasional yang berlaku saat ini.

2. Masyarakat hendaknya tidak melakukan jual beli di bawah tangan, tetapi melalui PPAT agar mendapatkan jaminan kepastian hukum.

#### **V. DAFTAR PUSTAKA**

##### **A. Buku**

Chulaemi, Achmad. 1982. *Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*. Semarang: Univesitas Diponegoro Semarang.

Hadikusuma, Hilman. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.

Harsono, Boedi. 2008. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.

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



- HMT Sinaga, Sahat. 2007. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bekasi: Pustaka Sutra.
- Hutagalung, Ari Sukantri. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Mertokusumo, Soedikno. 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta : Karunika.
- Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono. 2011. *Membaca dan Mengerti HIR (edisi revisi)*. Semarang: Oetama.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdurrahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung : Mandar Maju.
- Muhammad, Abdul Kadir. 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- . 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Perangin, Effendi. 1989. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : Rajawali.
- Saleh, K. Watjik. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Perdana Media grup.
- Soekanto, Soeryono . 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.
- . 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Grafindo.
- Soemitro, Roni Harityo.1982. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Thalia Indonesia.
- Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji. 1995. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawali.
- . 2007. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Soimin, Sudaryono. 1994. *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa. 1998.
- Sunggono, Bambang. 1997. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika.

## B. Undang-Undang

- UU Nomor 5 Tahun 1960  
Tentang Peraturan Dasar  
Pokok-Pokok Agraria.





PP Nomor 37 Tahun 1998  
Tentang Peraturan  
Jabatan Pejabat Pembuat  
Akta Tanah.

PP Nomor 24 Tahun 1997  
Tentang Pendaftaran  
Tanah.

PMA/Ka BPN Nomor 3  
Tahun 1997 Tentang  
Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah No.24  
Tahun            Tentang  
Pendaftaran Tanah.

Perpres Nomor 20 Tahun  
2015 Tentang Badan  
Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia .