

---

**KEABSAHAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN ATAS TANAH BERSETIPIKAT  
(STUDI KASUS PERKARA No 305/ Pdt G/ 2009/ PN Smg)**

Marindi Cintyana, Hj. Endang Sri Santi, R Suharto\*)  
[m\\_cyntia@yahoo.com](mailto:m_cyntia@yahoo.com)

Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Soedarto, SH. Tembalang, Semarang, 50239, Telp : 024-76918201 Fax : 024-76918206

**ABSTRACT**

*Indonesian land law based on customary law. It is found in article 5 of the Basic Agrarian Law. According to applicable regulations, land transfer must be done in front of the Land Deed Officer but, in the real life there are still a lot of land transfer was not done in accordance with its regulations, so it would be detrimental to the buyer, because he can only control the rights to the land physically alone while legal ownership of land is still in the name of set forth in the certificate of land.*

*The method used in this research is a method of juridical sociological research conducted by the research literature as well as field research where the main sources obtained from literature sources and interviews with legal scholars and those from the Land Office. Specification of research used in this research is descriptive analysis. The type of data used are primary data and secondary data. The method used in this analysis is a qualitative method, by explaining what is contained in the provisions related to the implementation of legislation and regulations.*

*The research was conducted on a case No. 305 / Pdt. G / 2009 / PN. SMG. The results of this study indicated that the sale and purchase of land without a deed of sale of the Land Deed Officer is binding on the parties all material requirements are met, and to legalize the sale and purchase of the Sale and Purchase Deed made official Deed Land as a condition for registration of transfer rights to do so land. Efforts to do so as the sale and purchase of land without deed sale is the Land Deed Officer by filing a complaint with the Chief District Court local authorities, the lawsuit that the Chairman of the District Court ruled that the sale of land rights is legitimate and based on the decision it gave the power to the buyer as the plaintiff to act on behalf of the seller and act on its own behalf as a buyer, so that the sale and purchase of land rights can be evidenced by the deed of sale and purchase of the Land Deed Officer to immediately registered at the local Land Office.*

**Keywords:** *Land Sale, Due to statute*

\*) Penanggung jawab penulis

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Sebagai contoh adalah jual beli yang dilakukan dibawah tangan dengan dasar kepercayaan, dan pada saat hendak melakukan balik nama pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui lagi keberadaannya, hal ini akan menimbulkan masalah bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya di Kantor Petanahan setempat. Sebagaimana yang terjadi dalam kasus di Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Gajah Mungkur, Semarang dalam perkara nomor : 305/ Pdt.G/2009/ PN.Smg.

Disini pihak penjual I (Ny. Katharina Korampies Bruns) memiliki tanah dan pihak pembeli I (Tn. F. Bruner) membeli bangunan serta tanah tersebut pada tahun 1970 pihak pembeli pertama memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual pertama dan ditandai dengan kwitansi sebagai bukti pembayaran tanpa adanya keterangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah ataupun camat yang memiliki kewenangan untuk mendaftarkan jual beli tersebut.

Pada Tahun 2009, Tn. F. Bruner menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Ny. Enggarwati Janurita dengan kwitansi sebagai bukti dari transaksi jual beli tanah tersebut. Dikarenakan Ny. Enggarwati ingin mendapatkan kepastian hukum akan tanah dan bangunan yang ia beli dari Tn. F. Bruner, ia ingin mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut.

Untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut ternyata menurut hukum, pihak pertama yaitu Ny. Katarina Korampies Bruns harus menandatangani terlebih dahulu akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal tersebut tidak dapat dilakukan, dikarenakan baik Tn. F. Bruner maupun Ny. Enggarwati Janurita tidak mengetahui dimana sekarang keberadaan Ny. Katarina Korampies.

### **B. PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut :

1. Ketentuan hukum apakah yang harus diterapkan terhadap jual beli tanah antara Ny. Katharina, Tn. F. Brunner & Ny. Enggarwati?
2. Bagaimana status jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari sudut pandang hukum dan siapakah yang berhak atas tanah tersebut?
3. Tindakan hukum apakah yang harus ditempuh oleh pihak yang harus dilindungi agar dirinya sah menjadi pemegang hak atas tanah ?

## **METODE**

Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.<sup>1</sup>

### **A. METODE PENDEKATAN**

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian hukum empiris dengan mengadakan penelitian lapangan (*field research*) dan untuk itu penulis menggunakan upaya pengumpulan data dengan melalui studi dokumen dan wawancara, studi dokumen dilakukan terhadap sumber data sekunder atau pustaka hukum yang terdiri dari sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder.

### **B. SPESIFIKASI PENELITIAN**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian dan penulisan hukum ini adalah deskriptif analitis karena penelitian ini menggambarkan dan menganalisa masalah yang ada dengan menguraikan data yuridis normatif dari bahan pustaka atau penelitian hukum kepustakaan, sedangkan penelitian yang bersifat analitis bertujuan untuk menganalisis masalah-masalah yang timbul dalam penelitian yang dikaitkan dengan teori-teori hukum yang ada dan atau peraturan perundang-undangan.

### **C. JENIS dan METODE PENELITIAN**

---

<sup>1</sup> Rony Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 10.

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Adapun teknik wawancara dilakukan menggunakan menggunakan daftar pertanyaan, yaitu daftar pertanyaan yang diajukan kepada orang-orang yang terkait dengan keabsahan jual belidid bawah tangan atas tanah bersertipikat, untuk memperoleh jawaban secara tertulis. Dalam hal ini daftar pertanyaan diberikan kepada responden dan narasumber.

#### D. METODE ANALISA DATA

Dalam hal ini, metode analisis data yang penulis gunakan adalah analisis kualitatif yaitu tatacara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis dengan cara eksploratori.

#### E. METODE PENYAJIAN DATA

Data-data yang sesuai dengan yang dibutuhkan kemudian digabungkan untuk dilakukan editing. Sedangkan data-data yang tidak sesuai dibuang atau dipisahkan sebagai pelengkap hasil penelitian. Hasil kesimpulan akhir dan sudah tersaji dalam bentuk sistematis tersebut kemudian disusun dalam laporan ilmiah dalam bentuk skripsi.

### HASIL dan PEMBAHASAN

#### **A. Ketentuan Hukum Yang Di Terapkan Terhadap Kasus Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan**

##### **A.1. Ketentuan Hukum Yang Di Terapkan Terhadap Kasus Jual Beli Tanah**

##### **Di Bawah Tangan Dalam Putusan No. 305/ Pdt.G/ 2009/ PN. Smg.**

Setelah menjalani 4 kali persidangan, dan dalam 4 kali persidangan Ny. Katharina Korampies Bruns tidak hadir dalam persidangan tersebut walaupun sudah dipanggil secara layak sesuai hukum yang berlaku. Maka Hakim Ketua memutuskan bahwa :

1. Menyatakan gugatan Penggugat (Ny. Enggarwati Janurita) tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini sebanyak Rp. 191.000,- (seratus Sembilan puluh satu ribu rupiah).

Hakim menetapkan putusan tersebut karena beberapa pertimbangan-pertimbangan, yaitu sebagai berikut :

- a) Dalam petitumnya tersebut Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Semarang menyatakan jual beli antara Tuan F. Brunner dengan Tergugat atas tanah tersebut sebagai jual beli yang sah, dan demikian pula dengan jual beli antara Penggugat dengan F. Brunner juga sebagai jual beli yang sah;
- b) Penggugat hanya menggugat Tergugat Ny. Katharina korampies Bruns saja, sedangkan dalam petitumnya tersebut Penggugat memohon agar jual beli antara Penggugat dengan tuan F. Brunner dinyatakan sebagai jual beli yang sah, maka Majelis berpendapat bahwa tuan F. Brunner harus digugat juga dalam perkara ini;
- c) Gugatan Penggugat kurang pihak karena tuan F. Brunner yang seharusnya juga digugat tidak digugat, karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

## **A.2. Ketentuan Hukum Yang Diterapkan Terhadap Jual Beli Di Bawah**

### **Tangan.**

Ketentuan hukum yang harus diterapkan dalam kedua kasus jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah jual beli tanah yang harus sesuai dengan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang di ganti dengan Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah. Bahwa jual beli tanah seharusnya dilakukan di hadapan PPAT dengan dibuatkan suatu akta jual beli tanah. Setelah proses jual beli dilakukan di hadapan PPAT, haruslah setelah itu dilakukan proses pendaftaran tanah berupa balik nama di Kantor Pertanahan melalui PPAT untuk mengganti nama yang terdapat pada sertifikat menjadi nama pemilik baru yang sebenarnya atas tanah tersebut. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah tersebut, maka pemilik tanah yang sebenarnya akan mendapatkan sertifikat tanah dengan namanya tercantum di sertifikat tersebut sebagai bukti kepemilikan tanah. Proses pendaftaran tanah tersebut berlaku untuk tanah baik yang belum maupun yang sudah didaftarkan.

## **B. Status Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli PPAT Dilihat Dari Sudut Pandang Hukum.**

Jual beli yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT dapat dikatakan bahwa statusnya telah mengikat antara pihak penjual dengan pembeli, akan tetapi perbuatan hukum tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut. Dan untuk membuat jual beli tanah tersebut menjadi sah, maka Ny. Enggarwati Janurita dengan tn. F. Brunner segera dating ke PPAT untuk dibuatkan akta jual beli tanah. Dalam kasus ini, yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut adalah Ny. Enggarwati Janurita dikarenakan jual beli sudah mengikat antar pihak, karena sudah terjadinya kata sepakat untuk melakukan jual beli tanah antara Tn. F Brunner dengan Ny. Enggarwati Janurita.

### **C. Tindakan Hukum Yang Ditempuh Oleh Pihak Yang Harus Dilindungi Agar Dirinya Sah Menjadi Pemegang Hak Atas Tanah.**

Ny. Enggarwati harus melayangkan gugatan baru ataupun permohonan agar jual beli yang ia lakukan adalah sah kepada Pengadilan Negeri, dengan para pihak yang menjadi tergugat adalah Ny. Katharina Korampies Bruns, Tn. F. Brunner serta Kantor Pertanahan Semarang. Gugatan atau permohonan tersebut diajukan diperuntukan untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang telah ia beli dari Tn. F. Brunner. Dalam hal ini, Ny. Enggarwati Janurita harus menyertai saksi-saksi yaitu Kepala Desa Karangrejo agar dapat membuktikan bahwa tanah dan bangunan yang telah ia beli dari Tn. F. Brunner adalah benar milik Ny. Katharina korampies Bruns yang pada Tahun 1970 telah dibeli oleh Tn. F. Brunner.

Setelah putusan hakim dibacakan dan dinyatakan gugatan dari Ny. Enggarwati Janurita diterima, maka Ny. Ennggarwati Janurita serta Tn. F. Brunner dapat langsung membuat Akta Jual Beli PPAT yang sangat dibutuhkan dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, sehingga Ny. Enggarwati Janurita memiliki kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah yang telah ia beli.

### **SIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya dapatlah ditarik simpulan antara lain :

1. Dengan adanya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tanggal 24 September 1960 (UUPA) dan juga Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan tetap sah menurut hukum sepanjang syarat materiil dipenuhi.
2. Dalam hal jual beli yang dilakukan tanpa adanya akta jual beli PPAT statusnya adalah sudah mengikat antara masing-masing pihak karena jual beli tersebut memenuhi syarat materiil perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Tetapi dikarenakan ini adalah jual beli tanah dan bangunan maka untuk membuat jual beli tanah tersebut menjadi sah maka para pihak di haruskan membuat akta jual beli tanah PPAT, dikarenakan akta tersebut adalah syarat untuk dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Dalam hal kasus jual beli di bawah tangan yang tertuang dalam kasus perkara No. 305/ Pdt. G/ 2009/ PN. Smg, yang paling berhak atas tanah dan bangunan tersebut adalah Ny. Enggarwati Janurita
3. Tindakan hukum yang harus dilakukan oleh Ny. Enggarwati Janurita untuk mendapatkan kepastian hukum yang tetap atas tanah dan bangunan yang telah ia beli adalah mengajukan gugatan kembali dengan Ny. Katharina Korampies Bruns sebagai Tergugat I dan Tn. F Brunner sebagai Tergugat II. Dan hakim kemungkinan besar akan memutus verstek karena ketidak hadiran Ny. Katharina Korampies Bruns walaupun sudah dipanggil patut oleh pihak Pengadilan Negeri Semarang.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Ronny Hanitjo Soemitro. 1998. *Metode Penelitian Hukum dan jurimetri*, Jakarta:

Ghalia Indonesia,