

## **ANALISIS YURIDIS PENGESAHAN JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT HAK MILIK MELALUI PUTUSAN PENGADILAN**

Dewi Budiani Hendrawan<sup>1</sup>, Diyan Isnaeni<sup>2</sup>, Isdiyana Kusuma Ayu<sup>3</sup>,

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang  
Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Kota Malang, 65144  
E-mail: [dews354@gmail.com](mailto:dews354@gmail.com)

### **ABSTRACT**

*The ratification of the sale and purchase of land with title certificates through a court decision is an attempt to ratify a sale and purchase agreement that is carried out without a PPAT sale and purchase deed. Based on this background, the formulation of the problem raised is how the juridical analysis of the legalization of the sale and purchase of land with title certificates is made through a court decision and what are the legal consequences of the court's decision that authorizes the sale and purchase. This research uses normative juridical law research with a law approach and a case approach. Processing of legal materials obtained in the literature study and document studies were analyzed normatively using systematic grammatical interpretation methods.*

*The result of the research is that the sale and purchase of land with title certificates as long as it fulfills the provisions of Article 1320 of the Civil Code only creates a sale and purchase agreement but does not transfer land rights to the buyer, so that the ratification is carried out through a lawsuit by the buyer or his heirs against the seller in the District Court..*

**Key words** : *Legalization of land sale and purchase, certificate of ownership, court decision*

### **ABSTRAK**

Pengesahan jual beli tanah bersertifikat hak milik melalui putusan pengadilan merupakan upaya untuk mengesahkan perjanjian jual beli yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT. Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah yang diangkat adalah bagaimana analisis yuridis pengesahan jual beli tanah bersertifikat hak milik melalui putusan pengadilan dan bagaimana akibat hukum terhadap putusan pengadilan yang mengesahkan jual beli tersebut. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Pengolahan bahan hukum diperoleh dalam studi kepustakaan dan studi dokumen dianalisa secara normatif menggunakan metode interpretasi gramatikal secara sistematis.

Hasil penelitian adalah jual beli tanah bersertifikat hak milik sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata baru menimbulkan perjanjian jual beli namun tidak memindahkan hak atas tanah kepada pembeli, sehingga pengesahannya dilakukan melalui gugatan oleh pihak pembeli atau ahli warisnya terhadap pihak penjual di Pengadilan Negeri.

**Kata Kunci** : Pengesahan jual beli tanah, bersertifikat hak milik, putusan pengadilan

---

<sup>1</sup>Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

<sup>2</sup>Dosen Pembimbing II Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

<sup>3</sup>Dosen Pembimbing I Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

## **PENDAHULUAN**

Indonesia bertujuan mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, makmur, yang merata baik materiil maupun spiritual sebagaimana yang dituangkan dalam pembukaan UUD 1945.<sup>4</sup> Tanah sebagai asset berharga haruslah dilindungi oleh para pemiliknya, sehingga benarlah pendapat Isdiyana Kusuma Ayu yang menyatakan bahwa “Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan hal yang penting harus dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya”.<sup>5</sup>

Menurut Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan: “Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang.<sup>6</sup>

Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih ditemukan jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti yang terjadi di Kabupaten Malang, pada Tahun 2006, seorang pemilik tanah hak milik yang terletak di Desa Sukoraharjo Kecamatan Kepanjen Kabupaten Malang seluas 4.502 M2 (*empat ribu lima ratus dua meter persegi*) telah menawarkan tanahnya kepada orang lain agar membeli tanah miliknya tersebut.

Setelah pembeli melunasi pembayaran yang dibuktikan dengan kuitansi pembayaran sekaligus menerima asli sertifikat serta telah dilakukan penyerahan riil obyek jual beli tanah tersebut dari penjual kepada pembeli, ternyata penjual tidak melaksanakan kewajibannya untuk membuat dan menandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

---

<sup>4</sup> Diyan Isnaeni, *Peran Notaris Dalam Pendirian Pt Usaha Mikro Dan Kecil, Jurnal Hukum Dan Kenotariatan, Volume 5, No 2 (2021)*, hlm. 203.

<sup>5</sup> Isdiyana Kusuma Ayu, 2019, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Jurnal Ilmiah Hukum, Vol 27, No 1 (2019), hlm. 28.

<sup>6</sup> Sri Wahyuni, *Analisis Yuridis Mekanisme Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Pada Masyarakat Adat Suku Tengger (Studi di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang)*, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Volume 27, No 5. (2021), hlm. 680.

Pembeli selanjutnya meminta kepada penjual beberapa kali agar segera membuat dan menandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi tidak dilaksanakan hingga akhirnya keberadaan penjual tidak dapat diketahui lagi secara pasti.

Selanjutnya pembeli mengajukan gugatan perdata terhadap penjual melalui Pengadilan Negeri Kepanjen sebagaimana terdaftar dalam register perkara Nomor 168/Pdt.G/2015/PN.Kpn untuk mengesahkan jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan latar belakang diatas, Penulis merasa perlu untuk mengkaji dan meneliti permasalahan sebagai berikut: Bagaimana analisis yuridis pengesahan jual beli tanah bersertifikat hak milik melalui putusan pengadilan ? Bagaimana akibat hukum terhadap putusan pengadilan yang mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik?.

Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pengolahan bahan hukum primer yaitu: Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 168/Pdt.G/2015/PN.Kpn, Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 265/Pdt.G/2020/PN.Kpg dan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 75/Pdt.G/2019/PN.Pwt yang diperoleh dalam studi kepustakaan dan studi dokumen dianalisis secara normatif dengan menggunakan interpretasi/menafsirkan sehingga dapat dilakukan analisis dan diperoleh jawaban atas permasalahan untuk ditarik kesimpulan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Analisis Yuridis Pengesahan Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Melalui Putusan Pengadilan**

#### **1. Keabsahan Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli PPAT**

Berpedoman pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan

perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, maka peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT dan dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut apabila terhadap jual beli tersebut akan didaftarkan di kantor pertanahan kecuali apabila dilakukan melalui proses pelelangan tidak diperlukan adanya akta jual beli PPAT.

Menurut J. Kartini Soedjendro, “Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemui kesulitan praktis yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihannya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah mengulangi prosedur peralihan haknya di hadapan PPAT. Tetapi, cara ini tergantung dari kemauan para pihak. Kesulitan akan timbul manakala pihak pertama atau ahli warisnya menolak atau telah pindah ke tempat lain sehingga pengulangan perbuatan hukum peralihannya tidak dapat dilakukan”.<sup>7</sup>

Apabila merujuk pada ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi “Jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”, maka tidak ada kewajiban secara hukum untuk melakukan jual beli dengan persetujuan secara tertulis yang dituangkan dalam surat perjanjian.

Yang dipersyaratkan menurut ketentuan hukum perdata agar terjadi persetujuan yang sah, telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu pokok persoalan tertentu; 4) suatu sebab yang tidak terlarang.

Apabila empat syarat diatas telah terpenuhi, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yaitu “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

---

<sup>7</sup>J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2015, hlm. 73.

Dengan mendasarkan pada pendapat J. Kartini Soedjendro serta merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata, jual beli tanah bersertifikat hak milik yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT sepanjang memenuhi 4 (empat) syarat yaitu: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu pokok persoalan tertentu; 4) suatu sebab yang tidak terlarang, baru menimbulkan perjanjian jual beli yang berlaku sebagai undang-undang namun tidak mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli.

## **2. Alasan Mengesahkan Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan**

Pada tahun 1961 Pemerintah Republik Indonesia telah mengeluarkan produk hukum sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam peraturan ini selain mengatur mengenai pendaftaran tanah juga mengatur mengenai peralihan hak atas tanah sebagaimana yang telah tertuang dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah bersertifikat hak milik antara penjual dan pembeli mensyaratkan harus dilakukan dihadapan PPAT dan dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut apabila terhadap jual beli tersebut akan didaftarkan di kantor pertanahan kecuali apabila dilakukan melalui proses pelelangan tidak diperlukan adanya akta jual beli PPAT.

Namun demikian berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah memberikan perkecualian bahwa dalam keadaan tertentu kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan jual beli tanah bersertifikat hak milik yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 168/Pdt.G/2015/PN.Kpn, Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 265/Pdt.G/2020/PN.Kpg dan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 75/Pdt.G/2019/PN.Pwt dihubungkan dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta dikaitkan dengan pendapat Boedi Harsono dan Efendi Parangin diatas, alasan mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik melalui putusan pengadilan adalah:

- a. Untuk mengesahkan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik dalam sengketa perdata.
- b. Untuk dijadikan sebagai bukti bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

### 3. **Landasan Hukum**

Berkaitan dengan landasan hukum pengesahan jual beli tanah melalui putusan pengadilan, Pemerintah Republik Indonesia telah mengatur mengenai perubahan data pendaftaran tanah dengan mendasarkan pada putusan atau penetapan pengadilan sebagaimana ketentuan Pasal 55, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Penjelasan Pasal 55, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ayat (1) menyatakan “Yang dimaksud dengan Pengadilan adalah baik badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara ataupun Peradilan Agama”. Penjelasan ayat (2) pasal ini menyatakan “Cukup jelas”, sedangkan Penjelasan ayat (2) pasal ini menyatakan “Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan”.

Menurut Wahyudi Djafar, “Secara umum, landasan hukum pendaftaran berdasarkan putusan pengadilan telah diatur dan termuat dalam Pasal 55 PP 24 Tahun 1997. Hal itu dapat diartikan bahwa salah satu unsur kewenangan (kewenangan BPN) dalam koridor negara hukum telah terpenuhi sebagaimana Simorangkir memberikan pengertian bahwa Negara termasuk pemerintah dan lembaga-lembaga negara yang lain, dalam menjalankan segala aktifitasnya harus dilandasi oleh hukum, atau dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Hukum disini adalah hukum dalam arti luas, tidak semata-mata undang-undang, termasuk di dalamnya hukum tidak tertulis. Negara hukum Indonesia bukanlah konsep negara hukum dalam pengertian formal, melainkan negara hukum dalam arti materiil, yang di dalamnya tercakup pengertian bahwa negara tidak hanya melindungi segenap bangsa Indonesia, tetapi juga memiliki kewajiban memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa”.<sup>8</sup>

Berkaitan dengan ketentuan dalam Pasal 55, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini, pada tahun 2011 Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011

---

<sup>8</sup>Wahyudi Djafar, *Menegaskan Kembali Komitmen Negara Hukum: Sebuah Catatan Atas Kecenderungan Defisit Negara Hukum di Indonesia*, Jurnal Konstitusi 7 (5), 2010, hlm. 164.

tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, dalam BAB VII Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 54 dan Pasal 55.

Berdasarkan hal tersebut diatas, yang menjadi landasan hukum pengesahan jual beli tanah melalui putusan pengadilan adalah Pasal 55, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 54 dan Pasal 55, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

#### 4. **Mekanisme Pengesahan Jual Beli Tanah Melalui Gugatan Perdata**

Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 55, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa untuk mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT hanya dimungkinkan melalui Putusan Pengadilan dan bukan melalui Penetapan Ketua Pengadilan.

Menurut Sudikno Mertokusumo “Putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang yang diucapkan dipersidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak”.<sup>9</sup> Sedangkan menurut Soeparmono “Putusan hakim adalah pernyataan hakim sebagai pejabat negara yang melaksanakan tugas kekuasaan kehakiman yang diberikan wewenang untuk itu yang diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk menyelesaikan suatu perkara”.<sup>10</sup>

Berdasarkan pendapat Sudikno Mertokusumo dan Soeparmono diatas apabila merujuk ketentuan Pasal 55, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mekanisme untuk mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik melalui putusan pengadilan adalah melalui gugatan perdata dikarenakan adanya sengketa antara pihak penjual dengan pihak pembeli yang harus diputuskan oleh Pengadilan.

Berkaitan dengan gugatan perdata untuk mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik melalui putusan pengadilan salah satunya adalah dengan diajukannya gugatan ingkar janji (*wanprestasi*) dari pihak pembeli terhadap pihak penjual dengan mengikutsertakan Kantor Pertanahan sebagai pihak Turut Tergugat sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor 168/Pdt.G/2015/PN.Kpn.

Selain dilakukan dengan mekanisme mengajukan gugatan perdata ingkar janji (*wanprestasi*), untuk mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik melalui putusan pengadilan dilakukan dengan cara mengajukan gugatan perdata (bukan gugatan ingkar janji

---

<sup>9</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993, hlm. 174.

<sup>10</sup>Soeparmono, *Hukum Acara Perdata Dan Yurisprudensi*, Mandar Maju, Bandung, 2005, hlm. 146.

(wanprestasi) atau gugatan perbuatan melawan hukum) dari pihak pembeli atau ahli waris pihak pembeli terhadap pihak penjual dengan mengikutsertakan Kantor Pertanahan sebagai tergugat, sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 265/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 dan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 75/Pdt.G/2019/PN Pwt tanggal 13 Mei 2020.

Berdasarkan hal tersebut diatas, mekanisme untuk mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik adalah dengan mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri yang diajukan oleh pihak pembeli secara langsung sebagai Penggugat ataupun ahli warisnya apabila pihak pembeli sudah meninggal dunia terhadap pihak penjual sebagai Tergugat.

#### **5. Pertimbangan Putusan Pengesahan Jual Beli Tanah**

Terhadap diajukannya gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri untuk mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik, untuk mengetahui pertimbangan Putusan Pengadilan dalam mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik adalah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 168/Pdt.G/2015/PN.Kpn, Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 265/Pdt.G/2020/PN.Kpg dan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 75/Pdt.G/2019/PN.Pwt.

Dengan menjadikan acuan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 168/Pdt.G/2015/PN.Kpn, Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 265/Pdt.G/2020/PN.Kpg dan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 75/Pdt.G/2019/PN.Pwt, maka yang menjadi pertimbangan Putusan Pengadilan dalam mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik melalui putusan pengadilan adalah sebagai berikut:

- a. perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli meskipun dibuat secara lisan tetap sah menurut hukum sesuai Pasal 1320 KUH Perdata serta Pasal 1338 KUH Perdata maka kesepakatan tersebut merupakan suatu perundang-undangan yang berlaku bagi para pihak yang terikat dengannya.
- b. terjadinya peralihan hak dengan cara jual beli yang bersifat tunai, riil dan terang dan kepemilikan atas bidang tanah dilakukan dengan cara-cara yang tidak bertentangan dengan hukum maka jual beli dinyatakan sah menurut hukum.
- c. jual beli yang awalnya dibuktikan dengan kuitansi pembayaran yang diteruskan dengan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris adalah sah menurut hukum.



## 6. **Amar Putusan Pengesahan Jual Beli Tanah**

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri yang Penulis sampaikan dalam penelitian ini yaitu Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 168/Pdt.G/2015/PN.Kpn, Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 265/Pdt.G/2020/PN.Kpg dan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 75/Pdt.G/2019/PN.Pwt, dimana putusan tersebut semuanya berkaitan dengan gugatan perdata yang diajukan melalui Pengadilan Negeri untuk mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik.

Berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkaitan dengan gugatan perdata yang diajukan melalui Pengadilan Negeri untuk mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik tersebut diatas, maka yang menjadi amar putusan pengesahan jual beli tanah adalah:

1. Pengesahan terhadap perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik yang tidak mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli namun berlaku sebagai undang-undang.
2. Pernyataan sahnya dokumen-dokumen pada saat melakukan jual beli.
3. Pernyataan kepemilikan atas obyek jual beli tanah bersertifikat hak milik.
4. Pernyataan bahwa Putusan sebagai pengganti akta jual beli antara penjual dan pembeli.
5. Perintah kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

### **Akibat Hukum Putusan Pengadilan yang Mengesahkan Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik.**

#### **1. Menurut Peraturan Perundang-undangan**

Terhadap putusan pengadilan yang telah mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik, mempunyai akibat hukum terhadap peristiwa hukum yang dilakukan oleh pihak penjual dengan pembeli sebelum Pengadilan menjatuhkan putusan, serta akibat hukum setelah dijatuhkannya putusan tersebut.

Akibat hukum terhadap peristiwa sebelum Pengadilan menjatuhkan putusan telah diatur secara tegas dalam Pasal 55 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa setelah Putusan Pengadilan telah memperoleh kekuatan hukum tetap mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar pada buku tanah, sertifikat dan daftar-daftar lainnya.

Berdasarkan hal tersebut diatas, data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar pada buku tanah, sertifikat dan daftar-daftar lainnya yang semula tercatat di Kantor Pertanahan atas nama penjual, dengan adanya putusan tersebut telah berubah datanya menjadi atas nama pembeli sebagaimana dimaksud dalam putusan tersebut yang akan diproses lebih lanjut oleh Kantor Pertanahan.

Dikarenakan telah terjadi perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar pada buku tanah, sertifikat dan daftar-daftar lainnya di Kantor Pertanahan menjadi atas nama penjual berdasarkan Putusan Pengadilan tersebut, maka terhadap seluruh perbuatan hukum yang dilakukan dalam proses jual beli tanah bersertifikat hak milik antara penjual dengan pembeli termasuk seluruh dokumen yang menyertainya, adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan mengikat.

Untuk akibat hukum setelah Putusan Pengadilan yang mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap, Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menentukan “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”, maka terhadap putusan pengadilan yang telah mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik, secara hukum dianggap sebagai pengganti akta jual beli yang dapat digunakan untuk mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik pada Kantor Pertanahan.

Setelah menimbulkan akibat hukum bahwa Putusan Pengadilan dianggap sebagai pengganti akta jual beli yang dapat digunakan untuk mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik pada Kantor Pertanahan, maka akibat hukum yang ditimbulkan bagi Kantor Pertanahan sehubungan dengan adanya Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diatur secara tegas dalam Pasal 54 ayat (1), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan bahwa Kantor Pertanahan mempunyai kewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (2) yaitu karena alasan: terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan,

terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan, terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain, alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut terhadap tindakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 55 ayat (1), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dapat berupa: pelaksanaan dari seluruh amar putusan, pelaksanaan sebagian amar putusan dan/atau hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.

Sedangkan mengenai amar putusan pengadilan tersebut yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, menurut Kantor Pertanahan adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (2), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yaitu: perintah untuk membatalkan hak atas tanah, menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah, menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum, perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah, perintah penerbitan hak atas tanah dan amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

## **2. Menurut Para Ahli**

Berdasarkan pendapat Sarwono, dalam putusan pengadilan yang mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik terhadap contoh kasus yang dikemukakan oleh Penulis dalam Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 168/Pdt.G/2015/PN.Kpn tanggal 21 April 2016, Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 265/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 15 Desember 2020 dan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 75/Pdt.G/2019/PN.Pwt tanggal 13 Mei 2020, sifat putusannya yaitu *Declaratoir* dan *Condemnatoir*, yaitu:

### **1. Putusan *Declaratoir*:**

- a. Pernyataan sahnya menurut hukum kuitansi tanda bukti pembayaran.
- b. Pernyataan sahnya menurut hukum perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik yang dilakukan antara penjual dan pembeli.
- c. Pernyataan bahwa Putusan Pengadilan adalah sebagai pengganti akta jual beli antara penjual dan pembeli.
- d. Pernyataan kepemilikan atas tanah tanah bersertifikat hak milik bagi pembeli.

2. Putusan *Condemnatoir*:

- a. Hukuman atau Perintah kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- b. Perintah kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan balik nama sertifikat menjadi atas nama pembeli dan agar perubahan tersebut dicatatkan dalam Daftar Register yang tersedia untuk itu.

Berdasarkan pendapat Zainuddin Mappong, akibat hukum putusan pengadilan yang mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik terhadap contoh kasus yang dikemukakan oleh Penulis dalam Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 168/Pdt.G/2015/PN.Kpn, Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 265/Pdt.G/2020/PN.Kpg dan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 75/Pdt.G/2019/PN.Pwt, adalah sebagai berikut:

1. Kekuatan Mengikat (*bindende kracht*):

- A. Perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik yang sudah dinyatakan sah menurut hukum mengikat bagi penjual dan pembeli.
- B. Putusan Pengadilan yang sudah dinyatakan sebagai pengganti akta jual beli mengikat bagi penjual dan pembeli.

2. Kekuatan Pembuktian (*bewijzende kracht*):

- A. Kuitansi tanda bukti pembayaran yang sudah dinyatakan sah menurut hukum dapat dijadikan sebagai bukti untuk proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.
- B. Perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik yang sudah dinyatakan sah menurut hukum dapat dijadikan sebagai bukti untuk proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan
- C. Putusan Pengadilan yang sudah dinyatakan sebagai pengganti akta jual beli dapat dijadikan sebagai bukti untuk proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

3. Kekuatan Eksekutorial (*executoriale kracht*):

- a. Hukuman atau Perintah untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mempunyai kekuatan untuk memaksa bagi Kantor Pertanahan untuk melaksanakannya.
- b. Perintah untuk melakukan balik nama sertifikat menjadi atas nama pembeli dan agar perubahan tersebut dicatatkan dalam Daftar Register yang tersedia untuk itu

mempunyai kekuatan untuk memaksa bagi Kantor Pertanahan untuk melaksanakannya.

### **3. Kekuatan Putusan Pengadilan Terhadap Pengesahan Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik**

Putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah putusan Pengadilan Negeri yang diterima oleh kedua belah pihak yang berperkara, putusan perdamaian, putusan verstek yang terhadapnya tidak diajukan verzet atau banding; putusan Pengadilan Tinggi yang diterima oleh kedua belah pihak dan tidak dimohonkan kasasi; dan putusan Mahkamah Agung dalam hal kasasi.

Apabila suatu perkara yang telah berkekuatan hukum tetap telah dilaksanakan (dieksekusi) atas suatu barang dengan eksekusi riil, tetapi kemudian putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut dibatalkan oleh putusan peninjauan kembali, maka barang yang telah diserahkan kepada pihak pemohon eksekusi tersebut wajib diserahkan tanpa proses gugatan kepada pemilik semula sebagai pemulihan hak.

Apabila suatu proses perkara sudah memperoleh suatu putusan namun belum berkekuatan hukum tetap, tetapi terjadi perdamaian di luar pengadilan yang intinya mengesampingkan amar putusan, ternyata perdamaian itu diingkari oleh salah satu pihak dan proses perkara dihentikan sehingga putusan yang ada menjadi berkekuatan hukum tetap, maka putusan yang berkekuatan hukum tetap itulah yang dapat dieksekusi. Akan tetapi pihak yang merasa dirugikan dengan ingkar janjinya pihak yang membuat perjanjian perdamaian itu dapat mengajukan gugatan dengan dasar wanprestasi. Dalam hal yang demikian, Ketua Pengadilan Negeri dapat menunda eksekusi putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut.

Dari penelaahan di atas maka menurut sifatnya, Putusan Pengadilan Negeri dalam penelitian ini dihubungkan dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah **Putusan *Condemnatoir*** yang merupakan putusan yang bisa dilaksanakan, yaitu putusan yang berisi penghukuman, dimana pihak yang kalah dihukum untuk melakukan sesuatu.

Adapun putusan pengadilan terhadap pengesahan jual beli tanah bersertifikat hak milik yang dilakukan dalam kasus sengketa yang terjadi adalah **berkekuatan hukum tetap**, yaitu putusan yang diterima oleh kedua belah pihak yang berperkara dan telah dilaksanakan oleh para pihak yang berperkara.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan uraian diatas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Jual beli tanah bersertifikat hak milik sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, baru menimbulkan perjanjian jual beli yang berlaku sebagai undang-undang namun tidak mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli.
2. Untuk mengesahkan perjanjian jual beli tanah tersebut diajukanlah gugatan perdata oleh pihak pembeli sebagai Penggugat atau ahli warisnya terhadap pihak penjual sebagai Tergugat melalui Pengadilan Negeri guna mendapatkan putusan pengadilan yang berakibat hukum:
  - a. sebelum Pengadilan menjatuhkan putusan yaitu mengakibatkan terjadinya perubahan pada data penjual dan pembeli mengenai bidang tanah yang sudah didaftar pada buku tanah, sertifikat dan daftar-daftar lainnya, serta
  - b. setelah dijatuhkannya putusan yaitu putusan pengadilan yang telah mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik dianggap sebagai pengganti akta jual beli yang dapat digunakan untuk mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik pada Kantor Pertanahan.

### **Saran**

Adapun saran yang Penulis berikan sehubungan dengan penulisan skripsi ini adalah:

1. Kantor Pertanahan memproses peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap melalui pemberitahuan secara resmi dari Panitera Pengadilan ataupun melalui permintaan dari pihak yang berkepentingan;
2. Jual beli tanah bersertifikat hak milik agar dilakukan dihadapan PPAT dengan menandatangani akta jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli agar jual beli tanah bersertifikat hak milik dapat mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli serta guna menghindari kendala atau kesulitan dalam melakukan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku-Buku**

J. Kartini Soedjendro, 2015, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta, Kanisius.

Soeparmono, 2005, *Hukum Acara Perdata Dan Yurisprudensi*, Bandung, Mandar Maju.

Sudikno Mertokusumo, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Kementerian Negara Agraria, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pemerintah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pemerintah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pemerintah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

### **Jurnal**

Diyan Isnaeni, 2021, *Peran Notaris Dalam Pendirian Pt Usaha Mikro Dan Kecil*, Jurnal Hukum Dan Kenotariatan, Volume 5, No 2.

Isdiyana Kusuma Ayu, 2019, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Jurnal Ilmiah Hukum, Vol 27, No 1.

Sri Wahyuni, 2021, *Analisis Yuridis Mekanisme Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Pada Masyarakat Adat Suku Tengger (Studi di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang)*, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Volume 27, No 5.

Wahyudi Djafar, 2010, *Menegaskan Kembali Komitmen Negara Hukum: Sebuah Catatan Atas Kecenderungan Defisit Negara Hukum di Indonesia*, Jurnal Konstitusi 7 (5).

**Putusan**

Pengadilan Negeri Kepanjen, *Putusan Nomor 168/Pdt.G/2015/PN.Kpn.*

Pengadilan Negeri Kupang, *Putusan Nomor 265/Pdt.G/2020/PN.Kpg.*

Pengadilan Negeri Purwokerto, *Putusan Nomor 75/Pdt.G/2019/PN.Pwt.*