



## **TESIS**

### **Judul:**

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG  
TIDAK DIDAFTARKAN DAN DILAKUKAN TANPA PRINSIP  
TUNAI DAN TERANG (STUDI KASUS PUTUSAN  
NOMOR: 3004 K/PDT/2022)

### **Disusun oleh:**

LISA KOMALA DEWI  
NIM. 217211054

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2023

# **TESIS**

## **Judul:**

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG  
TIDAK DIDAFTARKAN DAN DILAKUKAN TANPA PRINSIP  
TUNAI DAN TERANG (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR:  
3004 K/PDT/2022)

## **Disusun oleh:**

LISA KOMALA DEWI  
NIM. 217211054

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2023

## Pengesahan

Nama : LISA KOMALA DEWI  
NIM : 217211054  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG TIDAK  
DIDAFTARKAN DAN DILAKUKAN TANPA PRINSIP  
TUNAI DAN TERANG (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR  
: 3004 K/PDT/2022)  
Title : LEGAL CONSEQUENCES OF PURCHASING  
UNREGISTERED LAND WITHOUT CLEAR AND CASH  
PRINCIPLE (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 3004  
K/PDT/2022)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 20-Juli-2023.

### Tim Penguji:

1. RASJI, Dr., S.H., M.H.
2. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
3. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS**.

Pembimbing:  
TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.  
NIK/NIP: 10215010

Jakarta, 20-Juli-2023  
Ketua Program Studi

MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

## Persetujuan

Nama : LISA KOMALA DEWI  
NIM : 217211054  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG TIDAK  
DIDAFTARKAN DAN DILAKUKAN TANPA PRINSIP  
TUNAI DAN TERANG (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR  
: 3004 K/PDT/2022)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 06-Juli-2023

Pembimbing:  
TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.  
NIK/NIP: 10215010



## ABSTRAK

- (A) Nama : Lisa Komala Dewi  
(B) Judul Tesis: Akibat Hukum Jual Beli Tanah yang Tidak Didaftarkan dan Dilakukan Tanpa Prinsip Tunai dan Terang (Studi Kasus Putusan Nomor: 3004 K/Pdt/2022)  
(C) Halaman : v + 159  
(D) Kata Kunci: Akibat Hukum, Jual Beli Tanah, Prinsip Tunai dan Terang  
(E) Isi :

Jual beli tanah dengan status Hak Milik diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat dilakukan dengan prinsip tunai dan terang, akan tetapi tidak memiliki kedudukan hukum yang terlegitimasi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku atau lazim disebut sebagai peralihan hak di bawah tangan. Rumusan masalah penelitian ini yaitu, bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan tanpa melalui proses pencatatan serta tanpa adanya prinsip tunai dan terang? dan apakah pihak pembeli mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum karena telah membeli tanah secara dibawah tangan (Studi Kasus Putusan Nomor: 3004 K/Pdt/2022)? Adapun metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Jual beli tanah dibawah tangan selama dilakukan dengan tidak menggunakan prinsip terang dan tunai tidak mempunyai kekuatan hukum bilamana terjadi sengketa terhadap objek tanah tersebut. Oleh sebab itu asas terang dan tunai merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dilaksanakan secara terpisah dan penting untuk selalu dilakukan dalam perbuatan jual beli tanah, sehingga dikemudian hari tidak terjadi suatu sengketa. Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan adalah adanya bukti perjanjian tersebut, yang mana dapat dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat menjadi suatu alat bukti dengan kekuatan pembuktian tersebut. Dalam transaksi jual beli dibawah tangan harus berdasarkan prinsip terang dan tunai sehingga pihak pembeli mendapatkan perlindungan hukum, apabila suatu saat terjadi sengketa, yang selanjutnya harus dibuatkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai landasan untuk melakukan balik nama di kantor BPN. Sehingga transaksi jual beli tanah tersebut mempunyai kekuatan hukum sebagai alas hak milik atas tanah.

- (F) Daftar Acuan : 70 (1957-2022)  
(G) Pembimbing : Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.  
(H) Penulis : Lisa Komala Dewi

## KATA PENGANTAR

Pertama-tama, Penulis memanjatkan segala rasa puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa Allah SWT, karena hanya atas berkat dan perkenanan-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Tidak Didaftarkan Dan Dilakukan Tanpa Prinsip Tunai Dan Terang (Studi Kasus Putusan Nomor : 3004 K/Pdt/2022)”. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini tidak akan dapat tersusun dengan baik tanpa adanya bantuan yang tulus dan ikhlas dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, dari hati Penulis yang terdalam, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn selaku dosen pembimbing sekaligus dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah meluangkan banyak waktu, pikiran, dan tenaga dalam membimbing Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini;

4. Seluruh dosen program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pelajaran yang bermanfaat bagi Penulis;
5. Bapak Gunawan, S.H., M.Kn. selaku Dosen Universitas Tarumanagara, yang telah bersedia meluangkan waktu untuk diwawancarai oleh Penulis, serta memberikan arahan berdasarkan pengetahuan dan pengalamannya dalam rangka membantu Penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
6. Bapak Makmun, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Tangerang, yang telah bersedia meluangkan waktu untuk diwawancarai oleh Penulis, serta memberikan arahan berdasarkan pengetahuan dan pengalamannya dalam rangka membantu Penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
7. Ibu Putri, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Sukabumi, yang telah bersedia meluangkan waktu untuk diwawancarai oleh Penulis, serta memberikan arahan berdasarkan pengetahuan dan pengalamannya dalam rangka membantu Penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
8. Seluruh karyawan dan staff Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu dalam hal Penulis menjalankan perkuliahan untuk keperluan akademik maupun administrasi;
9. Orang tua tercinta Penulis, yaitu Bapak Budi Sulistiono, yang telah berjuang dan bekerja keras, memberikan nasihat, semangat, serta motivasi untuk Penulis, kemudian untuk Ibu Sriwiji Ningsih selalu memanjatkan doa untuk keberhasilan Penulis, mendukung, memberikan dorongan serta semangat kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini,
10. Teman Penulis yaitu M. Adnan Kasshagi S.H. yang memberikan motivasi, dorongan, serta semangat kepada Penulis serta meluangkan waktu untuk berdiskusi sehingga Penulis bisa ada sampai di titik ini;

11. Keluarga besar dan teman-teman Penulis yang telah memberikan kasih sayang, dukungan, doa, dan semangat kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik;

12. Pihak-pihak lain yang telah membantu Penulis dalam penyusunan dan pembuatan tesis ini, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu.

Penulis telah berusaha untuk menyelesaikan tesis ini sebaik-baiknya, namun pada kenyataannya masih banyak ditemukan kekurangan-kekurangan karena keterbatasan ilmu pengetahuan Penulis. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya, Penulis sangat berharap bahwa tesis ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya bagi praktisi maupun masyarakat. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan berkah kepada semua orang yang telah tulus membantu Penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Jakarta, Juli 2023

Penulis,  
Lisa Komala Dewi



## Pernyataan

Nama : LISA KOMALA DEWI  
NIM : 217211054  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG TIDAK  
DIDAFTARKAN DAN DILAKUKAN TANPA PRINSIP TUNAI  
DAN TERANG (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR  
: 3004 K/PDT/2022)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 06-Juli-2023  
Yang menyatakan



LISA KOMALA DEWI  
NIM. 217211054

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN .....	ii
PERSETUJUAN .....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ORSINILITAS .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
<b>BAB I     PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
D. Kerangka Teori.....	8
E. Metode Penelitian.....	20
F. Sistematika Penulisan .....	25
<b>BAB II    KERANGKA TEORITIS DAN KONSEPTUAL</b>	
A. Teori Perlindungan Hukum.....	27
B. Teori Kepastian Hukum .....	28
C. Kerangka Konseptual .....	32
D. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah.....	35
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	35
2. Terjadinya Hak Atas Tanah .....	37
3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah .....	39
4. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah .....	41
5. Hak Atas Tanah yang dapat Diperoleh .....	41
a. Hak Milik.....	41
b. Hak Guna Usaha .....	42
c. Hak Guna Bangunan .....	42
d. Hak Pakai .....	43
E. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah .....	43
1. Pengertian Jual Beli .....	43
2. Jual Beli Tanah.....	52
a. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata Barat.....	52
b. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif Indonesia .....	53
1) Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	54

2) Jual Beli Tanah Menurut UUPA.....	56
3. Pendaftaran Tanah.....	57
a. Dasar Hukum dan Pengertian Pendaftaran Tanah.....	57
b. Obyek, Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah .....	59
c. Sistem Pendaftaran Tanah.....	61
F. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli .....	61
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	61
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli.....	66
a. Hak Penjual dan Pembeli .....	66
b. Kewajiban Penjual dan Pembeli .....	66
3. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli.....	68
G. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan .....	69
1. Pengertian Penyelesaian Sengketa .....	69
2. Penyebab Terjadinya Sengketa .....	70
3. Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah.....	71
a. Melalui Jalur Pengadilan atau Litigasi.....	72
b. Jalur di luar Pengadilan atau Non-Litigasi.....	72
1) <i>Negosiasi (Negotiation)</i> .....	73
2) <i>Konsiliasi (conciliation)</i> .....	74
3) <i>Mediasi (Mediation)</i> .....	75
4) <i>Arbitrase (Arbitration)</i> .....	75
4. Penyelesaian Kasus Pertanahan .....	76
a. Konflik Tanah .....	76
b. Perkara Tanah .....	77
c. Sengketa.....	78
d. Sengketa Tanah .....	79

### BAB III HASIL PENELITIAN

A. Kasus Posisi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3004 K/Pdt/2022.....	82
1. Duduk Perkara Putusan Pengadilan Negeri Enrekang Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Enr, tanggal 17 Juni 2020.....	82
2. Dasar Gugatan.....	83
B. Pertimbangan Hukum.....	98
C. Putusan Hakim .....	103

1. Putusan Pengadilan Negeri Enrekang Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Enr, tanggal 17 Juni 2020.....	103
2. Putusan Pengadilan Tinggi Makasar Nomor 264/PDT/2020/PT MKS, tanggal 31 Agustus 2020.....	112
3. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3004 K/Pdt/2022, tanggal 20 September 2022.....	122
D. Analisa Kasus Putusan .....	126
E. Hasil Wawancara .....	129
1. Jual Beli Tanah di Bawah Tangan .....	129
2. Jual Beli Tanah dengan Prinsip Terang dan Tunai ....	131
<b>BAB IV ANALISIS AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN</b>	
A. Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Melalui Proses Pencatatan serta Tanpa Adanya Prinsip Tunai dan Terang.....	134
B. Perlindungan hukum dan kepastian hukum Terhadap jual beli tanah yang dilakukan tidak secara [au]tentik serta tunai dan terang (Studi Kasus Putusan Nomor: 3004 K/Pdt/2022).....	139
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	151
B. Saran.....	152

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	Ijin Penulisan Karya Ilmiah (Proposal Tesis) dan Penunjukan Dosen Pembimbing.
Lampiran 3	Berita Acara Bimbingan Penyusunan Proposal Penelitian Tesis
Lampiran 4	Pengesahan Proposal Penelitian Tesis Untuk Diuji
Lampiran 5	Formulir Kesiapan Pembimbing Tesis
Lampiran 6	Penugasan Dosen Pembimbing Tesis
Lampiran 7	Surat Permohonan Wawancara Kepada Notaris dan PPAT Putri Permatahati, S.H.,M.Kn
Lampiran 8	Surat Keterangan Telah Melakukan Wawancara dengan Notaris dan PPAT Putri Permatahati, S.H.,M.Kn
Lampiran 9	Surat Permohonan Wawancara Kepada Notaris dan PPAT Makmun, S.H.,M.Kn.
Lampiran 10	Surat Keterangan Telah Melakukan Wawancara dengan Notaris dan PPAT Makmun, S.H.,M.Kn.
Lampiran 11	Surat Permohonan Wawancara Kepada Bapak Dr.Gunawan Djajaputra,S.H.,S.S.,M.H.
Lampiran 12	Surat Keterangan Telah Melakukan Wawancara dengan Bapak Dr.Gunawan Djajaputra,S.H.,S.S.,M.H.
Lampiran 13	Rekap Bimbingan Tesis Tahun 2022/2023
Lampiran 14	<i>Letter of Acceptance</i> Jurnal terindex Copernicus
Lampiran 15	Surat Keterangan Turnitin
Lampiran 16	Surat Persetujuan Tesis Untuk Diuji
Lampiran 17	Putusan Pengadilan Nomor: 3004 K/Pdt/2022