

IMPLIKASI PUTUSAN PENGADILAN YANG MENYATAKAN SAH JUAL BELI TANAH SAWAH YANG DILAKUKAN DENGAN MENGGUNAKAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN YANG DIINGKARI OLEH PENJUAL (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 304 K/Pdt/2023)

Oleh:

Riza Alya Utami* , Tata Wijayanta**

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji pertimbangan Mahkamah Agung pada putusan Nomor 304 K/Pdt/2023 yang mensahkan jual beli tanah sawah yang dilakukan dengan menggunakan perjanjian di bawah tangan yang diingkari oleh penjual serta mengetahui dan mengkaji implikasi putusan Mahkamah Agung Nomor 304 K/Pdt/2023 bagi pembeli tanah sawah. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif didukung wawancara narasumber. Cara pengumpulan data pada penelitian ini studi dokumenter dengan alat studi dokumen dan komunikasi langsung dengan alat interviu dan pedoman wawancara. Wawancara pada penelitian ini dengan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Sleman (Hakim), PPAT Yogyakarta dan Koordinator Substansi Pemeliharaan Data dan PPAT Kantor Pertanahan Sleman. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yang menghasilkan data deskriptif, analisis kualitatif yang digunakan adalah *content analysis* guna menarik kesimpulan penyebab adanya suatu putusan. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan pertimbangan Hakim mensahkan jual beli tanah sawah adalah jual beli diketahui Kepala Desa setempat, terdapat Surat Pernyataan dari salah satu ahli waris dan penguasaan objek jual beli oleh pembeli, implikasi putusan bagi pembeli adalah disahkan sebagai pemilik objek sengketa, Putusan Mahkamah Agung Nomor 304 K/Pdt/2023 menjadi alas bukti jual beli yang sah yang dapat dibawa ke PPAT untuk dibuat AJB atau didaftarkan langsung ke Kantor Pertanahan dengan membawa bukti kepemilikan lain karena putusan bersifat deklaratif, pembeli tanah sawah juga dapat mengajukan gugatan baru atau permohonan hak baru pada Kantor Pertanahan.

Kesimpulan penelitian ini, putusan menitikberatkan pada sifat jual beli tanah menurut hukum adat dan itikad baik dari pembeli, implikasi putusan bagi pembeli tanah sawah adalah disahkan sebagai pemilik objek sengketa, Putusan Nomor 304 K/Pdt/2023 menjadi alas bukti jual beli yang sah & dapat menjadi dasar pendaftaran tanah, selain itu pembeli dapat mengajukan gugatan baru atau mengajukan permohonan hak baru karena putusan bersifat deklaratif. Saran yang diberikan bagi Hakim Mahkamah Agung hendaknya dalam menguraikan pertimbangan lebih terperinci. Saran yang diberikan bagi masyarakat hendaknya berhati-hati dalam melakukan jual beli tanah, bagi pihak yang berperkara di pengadilan khususnya dengan sengketa tanah hendaknya lebih teliti dalam mengajukan gugatan.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah Sawah, Pendaftaran Tanah, Putusan.

*Mahasiswi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta (rizaalyautami@mail.ugm.ac.id)

**Dosen dan Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta (wijayanta@mail.ugm.ac.id)

**IMPLICATIONS OF THE COURT DECISION STATING THE SALE AND
PURCHASE OF RICE FIELD LAND CONDUCTED USING AN UNDER
HAND AGREEMENT REJECTED BY THE SELLER (STUDY OF
SUPREME COURT DECISION NUMBER 304 K/Pdt/2023)**

By:

Riza Alya Utami*, Tata Wijayanta**

ABSTRACT

This study aims to identify and examine the Supreme Court's considerations in Decision Number 304 K/Pdt/2023, which validated the sale and purchase of rice fields conducted using an under hand agreement that was rejected by the seller. It also examines the implications of this decision for rice field buyers. This is a normative legal study supported by interviews with key informants. Data collection methods used in this study were documentary studies using document study tools and direct communication using interview tools and interview guidelines. Interviews were conducted with the Deputy Chief Justice of the Sleman District Court (Judge), the Yogyakarta Land Deed Official (PPAT), and the Data Maintenance Substance Coordinator and PPAT at the Sleman Land Office. Data analysis in this study utilized qualitative analysis, producing descriptive data. The qualitative analysis employed content analysis to draw conclusions about the causes of a decision.

The results of the research and discussion indicate that the Judge's considerations for validating the sale and purchase of rice paddies are that the sale was acknowledged by the local Village Head, a Statement Letter from one of the heirs, and the buyer's ownership of the object of the sale and purchase. The implications of the decision for the buyer are that they are validated as the owner of the disputed object. Supreme Court Decision Number 304 K/Pdt/2023 serves as valid evidence of the sale and purchase that can be brought to the Land Deed Official to create a Deed of Sale or registered directly at the Land Office with other proof of ownership, as the decision is declaratory. The rice paddy buyer can also file a new lawsuit or apply for new rights at the Land Office.

The conclusion of this study, the decision emphasizes the nature of land sale and purchase according to customary law and the good faith of the buyer, the implication of the decision for the buyer of rice fields is that it is confirmed as the owner of the disputed object, Decision Number 304 K / Pdt / 2023 becomes the basis for valid evidence of sale and purchase & can be the basis for land registration, in addition the buyer can file a new lawsuit or apply for new rights because the decision is declaratory. Suggestions given to Supreme Court Judges should be in explaining more detailed considerations. Suggestions given to the community should be careful in conducting land sales and purchases, for parties in court, especially with land disputes, should be more careful in filing lawsuits.

Key words: Decisions, Land Registration, Sale and Purchase of Rice Field Land.

*Student of Postgraduate Program Master of Notary at Faculty of Law Gadjah Mada University, Yogyakarta (rizaalyautami@mail.ugm.ac.id)

**Professor and Lecturer at Faculty of Law Gadjah Mada University, Yogyakarta (wijayanta@mail.ugm.ac.id)