

**TINJAUAN YURIDIS KEPEMILIKAN TANAH MELALUI JUAL BELI
YANG DI KLAIM PIHAK LAIN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
CIKARANG NOMOR 28/Pdt/2019/PN.Ckr)****Amalya Valensy**(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: amalya.205170134@stu.untar.ac.id)**Dr. Endang Pandamdari, S.H., C.N., M.H.***(Corresponding Author)*(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.)
pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti)
(E-mail: epandamdari@yahoo.com)**Abstract**

Holders of land titles have the right to use the land. Transactions and transfers of land rights in Indonesia at this time need to be carried out before the PPAT so that the transfer of rights can be registered at the land office as enacted by Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration, so that the transfer of land rights can be carried out, the sale and purchase of land carried out by the parties must be carried out before the PPAT with the aim of avoiding legal problems. Based on the contents in this thesis, there is a problem, namely how land ownership through buying and selling claims by other parties. Furthermore, the research method used is literature study, the approach method used by the author is the statutory approach. The legal awareness of a society must be supported by its legal culture. Negligence, whether intentional or not, will lead to uncertainty over the status of ownership of the land rights. Problems arise as a result of the recognition of land ownership by other people. According to land law in Indonesia, this sale and purchase transaction needs to be carried out before the PPAT. To resolve disputes between plaintiffs and defendants. Based on the evidence provided from the parties and the defendant, the judge decided that the deed used as evidence for the recognition of the defendant's land rights was declared null and void along with the derivative deed.

Keywords: Land, property rights, transfer of land rights

I. PENDAHULUAN**A. Latar Belakang**

Indonesia merupakan negara hukum¹. yang mana hal tersebut telah termaktub dalam konstitusi Pasal 1 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia 1945 yang mana memiliki konsekuensi logis bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh warga negara harus memiliki landasan hukum. Sebuah

¹ Indonesia, *Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945*. Pasal 1 ayat (3)

alasan mengapa setiap perbuatan hukum harus didasarkan pada aturan perundang – undangan yaitu untuk melindungi setiap hak warga negara agar hak – hak tersebut terlindungi oleh hukum.²

Bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya menjadi kewenangan negara untuk menguasai, tujuannya adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada seluruh masyarakat Indonesia agar tercapai kemakmuran rakyat yang adil dan makmur. Terkait dengan bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat negara dalam kedudukannya bertindak dalam kedudukannya sebagai Kuasa dan Petugas Bangsa Indonesia.

Negara dalam kedudukannya tersebut dalam melaksanakan tugas tersebut berada pada organisasi kekuasaan rakyat tertinggi. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA dalam pasal 2 (2) dijelaskan wewenang Negara yang berdasarkan hak milik atas tanah, yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Negara wajib memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negaranya dengan membentuk instrumen hukum yang mengatur suatu prosedur yang dalam hal ini terkhusus pada peralihan hak atas tanah dan mekanismenya.

² Sudikno. 2010. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cetakan ke III. (Bandung: Alumni, 2010), Hal 30

³ Karena tanah merupakan tempat berpijak dan erat kaitannya dengan tempat tinggal yang dimiliki oleh warga negara. Tanah memiliki peran yang sangat penting untuk menyokong kehidupan dalam masyarakat. Kebutuhan atas tanah akan semakin bertambah seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang kesemuanya memerlukan tanah untuk bermukim serta meneruskan kehidupannya. Seiring berjalannya waktu, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah mulai berubah, yang saat ini tanah menjadi kebutuhan primer.⁴

Peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan dengan sembarangan dan harus melalui prosedur dan mekanisme hukum yang telah diatur, tujuannya untuk menghindari sengketa antara para pihak di kemudian hari. Dewasa ini, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain : Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.

Peralihan hak atas tanah harus diawali dengan adanya perjanjian antara para pihak dimana para pihak saling mengikatkan dirinya untuk tunduk pada perjanjian tersebut.⁵ Transaksi dan peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan jelas baik mengenai objek, subjek dan nilai atas transaksi a quo. Pada umumnya perjanjian dapat dibuat secara bebas terserah para pihak baik tentang isi dalam perjanjian tersebut maupun pada bentuk perjanjian baik tertulis maupun tidak tertulis.

Dalam transaksi dan peralihan hak atas tanah di Indonesia saat ini wajib dilakukan secara notariil sebagaimana diberlakukan PP No. 24 tahun 1997

³ *Ibid.*

⁴ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. 1991. *Jual Beli*. (Jakarta: Rajawali, 1991), Hal. 19

⁵ Adrian Sutedi. 2013. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), Hal. 87

tentang Pendaftaran Tanah, maka agar peralihan hak tanah tersebut dapat dilakukan maka jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak harus dilakukan dihadapan PPAT yang tujuannya untuk menghindari persoalan hukum sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.CKR.⁶

Bahwa dalam perkara tersebut pada pokoknya adalah sengketa terkait kepemilikan hak atas tanah. Pada tanggal 18 Desember 2014 dimana YUHANIZAR sebagai PENGGUGAT melakukan jual beli tanah berdasarkan akta otentik sebagaimana tercatat dalam AJB No.364/2014 di hadapan PPAT WIJAYATI SUKARNO, SH., M.Kn. Selang beberapa waktu kemudian ada klaim dari pihak lain yang bernama MAS HIKMAT DARMAWAN, AK. Sebagai TERGUGAT dengan dasar AJB NO: 439/2001 yang diterbitkan dan ternyata dilakukan dengan perbuatan melawan hukum.

Yang dalam amar putusannya Majelis hakim memutuskan

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat
3. Menyatakan sah Jual Beli antara Penggugat dengan Tn.LASMIN MULYADI tercatat dalam Akta Jual Beli (ajb) No. 364/2014 tanggal 18 Desember 2014 dicatat di hadapan PPAT WIJATI SUKARNO, SH., M.Kn. adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

⁶ Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001) Hal. 87.

5. Menyatakan AJB No.: 439/2001 yang diterbitkan berdasarkan prosedur yang melawan hukum, berakibat BATAL DEMI HUKUM berikut segala akta turunannya;
6. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik Sah dari bidang tanah tercatat dalam AJB No. 364/2014 tanggal 18 Desember 2014 di depan PPAT WIJATI SUKARNO, SH., M.Kn.;

Dengan adanya putusan tersebut, maka putusan ini membutuhkan kepastian hukum atas terjadinya jual beli atas tanah tersebut. Perlu dipertanyakan bagaimana mungkin tanah yang telah dijual yang prosesnya telah sesuai dengan hukum dapat diklaim oleh orang lain dengan dasar Akta Jual Beli yang notabene adalah akta otentik?. Maka perlu dilakukan penelitian dan analisis yuridis terhadap perkara a quo sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.CKR.

Oleh karenanya mengenai dengan permasalahan diatas penulis melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS KEPEMILIKAN TANAH MELALUI JUAL BELI YANG DI KLAIM PIHAK LAIN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIKARANG NOMOR 28/PDT.G/2019/PN.CKR)”.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana kepemilikan tanah melalui jual beli yang di klaim pihak lain (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 28/PDT.G/2019/PN.CKR)?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum yuridis normatif karena penelitian ini mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada pada masyarakat.⁷ Pendekatan yuridis artinya pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸

Pendekatan normatif yaitu meliputi asas-asas hukum, sejarah hukum, dan perbandingan hukum. Metode penelitian hukum yuridis normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dengan demikian bahan-bahan disusun secara sistematis sehingga akan menjadi suatu kesimpulan dari suatu masalah yang diteliti, dalam hal ini adalah Tinjauan yuridis kepemilikan tanah melalui jual beli yang diklaim pihak lain (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 28/Pdt.G/2019/Pn.Ckr).

2. Spesifikasi Penelitian

a. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah Pendekatan undang-undang (*statute*

⁷ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal. 18.

⁸ Roni Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hal. 20

approach); Pendekatan kasus (*case approach*); Pendekatan historis (*historical approach*); Pendekatan komparatif (*comparative approach*) dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁹

Pendekatan yang akan Penulis gunakan adalah Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) yaitu Pendekatan undang-undang yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁰ Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.

Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan Undang-Undang Dasar atau regulasi dan undang-undang. Hasil dari telah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.¹¹

b. Sifat Penelitian

Sifat Penelitian adalah Deskriptif analisis, adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.

3. Jenis Bahan Hukum

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana, 2016), hal. 133.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-11, (Jakarta : Kencana, 2011). hal.93

¹¹ *Ibid.*, hal 93-94

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat dan bersifat autoritatif¹², terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Presiden Republik Indonesia,
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Yang dimaksud dengan bahan hukum sekunder disini oleh penulis adalah doktrin-doktrin yang ada dalam buku jurnal hukum dan internet, yang terdiri dari:

- 1) Buku-buku yang berkaitan dengan Kepemilikan hak atas tanah;
- 2) Kamus Hukum;

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-8, Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana, 2013), hal. 181.

- 3) Jurnal Hukum yang berkaitan dengan Kepemilikan hak atas tanah;

c. Bahan Non-Hukum

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan-bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai Ilmu Politik, Ekonomi, Sosiologi, Filsafat, Kebudayaan, ataupun laporan penelitian non-hukum dan jurnal-jurnal non-hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian. Relevan atau tidaknya bahan-bahan non-hukum bergantung dari peneliti terhadap bahan-bahan itu.¹³

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah Studi Kepustakaan (Library Research) adalah usaha untuk memperoleh data sekunder. Dalam hal ini penulis melakukan serangkaian studi dokumentasi dengan cara mengumpulkan, membaca, mempelajari, membuat catatan-catatan, dan kutipan-kutipan serta menelaah bahan-bahan pustaka yaitu berupa karya tulis dari para ahli yang tersusun dalam literatur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah data dan bahan hukum dikumpulkan, tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan data, yaitu mengelola data sedemikian rupa sehingga data dan bahan hukum tersebut tersusun secara runtut dan sistematis. Dalam penelitian hukum normatif, pengelolaan bahan bertujuan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis dengan cara melakukan seleksi data sekunder dan bahan hukum, kemudian

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-11, (Jakarta: Kencana, 2011).

melakukan klarifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis dan logis.¹⁴

5. Teknik Analisis Data

Analisis yang Penulis gunakan adalah analisis secara kualitatif, yaitu dengan cara mendeskripsikan atau menguraikan kenyataan-kenyataan atau keadaan-keadaan terhadap suatu obyek dalam bentuk kalimat, berdasarkan keterangan-keterangan, penjelasan-penjelasan, dan jawaban-jawaban dari para responden yang berhubungan langsung dengan penelitian ini yang tidak dapat diwujudkan dengan angka-angka atau tidak dapat dihitung dengan menguraikan data secara sistematis, sehingga diperoleh arti dan kesimpulan. Sedangkan dalam pengambilan kesimpulan dan hasil analisis tersebut penulis berpedoman pada cara berfikir induktif, yaitu cara berfikir dalam mengambil kesimpulan atas fakta-fakta yang bersifat khusus, lalu diambil kesimpulan secara umum.

II. PEMBAHASAN

A. Tinjauan Yuridis Kepemilikan Tanah Melalui Jual Beli Yang Di Klaim Pihak Lain

Berdasarkan yang penulis sebutkan mengenai permasalahan di dalam latar belakang Bab I yaitu bagaimana kepemilikan melalui jual beli yang telah di klaim pihak lain. mengenai kepemilikan hak atas tanah terjadi adanya transaksi jual-beli, kemudian diberitahukan bahwa ada pengakuan dari pihak lain yang mengaku sebelumnya sudah ada transaksi jual beli atas tanah tersebut. Permasalahan yang terjadi timbul bukan dari pemegang hak milik tanah yang disertai dengan sertifikat tanah atas pemilik pertamanya, akan tetapi terjadi

¹⁴ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2015), hal. 160.

pengakuan sepihak oleh pihak-pihak lain dengan dalih pemilik tanah telah memberikan kepadanya baik atas nama jual beli, hibah, wasiat, hadiah bahkan warisan dan lain-lain.

Di dalam UUPA mengatur ketentuan adanya hak milik, pada Pasal 16 dijelaskan bahwa hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna usaha, hak guna bangun, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara. Kemudian dalam Pasal 20 menerangkan bahwa Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, kepemilikan tanah diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksana. Pemegang hak milik mempunyai hak atas tanah. Apabila pemilik tanah akan menjual tanah kepada pihak lain maka harus dilakukan secara terang dan tunai yang diatur dalam hukum tanah nasional.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah pada dasarnya harus sesuai dengan hukum positif di Indonesia, yang terdapat syarat-syarat yang harus terpenuhi. Peraturan mengenai pelaksanaan peralihan hak atas tanah sudah jelas diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: "Pemindahan 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."¹⁵ Mengenai peraturan peralihan hak atas tanah yang telah ditetapkan oleh pemerintah di Indonesia diharapkan masyarakat dapat memahami batas-batas kepemilikan tanah yang dimilikinya.

Berdasarkan Pasal 19 UUPA ayat (1) adalah untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Di ayat 2 berbunyi: pendaftaran tanah tersebut meliputi

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah,
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Di ayat 3 berbunyi: pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria. Di ayat 3 menerangkan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya pendaftaran tanah.¹⁶

Dalam teori kepastian hukum, menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis

¹⁵ *Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)*, Pasal 37 ayat (1)

¹⁶ *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106)*, Pasal 19

yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Menurut penulis penelitian ini membutuhkan kepastian hukum, Kepastian hukum sangatlah penting mengenai kepemilikan tanah, karena dengan adanya kepastian hukum, masyarakat mengetahui secara pasti aturan yang dapat dilakukan maupun yang tidak dapat dilakukan, maka hukum berjalan dengan cara yang baik. Kepemilikan tanah berarti mempunyai suatu hak milik atas tanah, hak ini perlu pendaftaran tanah untuk menjaminkannya. Setelah terlaksananya pendaftaran tanah maka terjaminnya kepastian hukum terkait kepemilikan tanah tersebut.

Menurut M. Yahya Harahap suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.

Berdasarkan putusan tersebut mengenai jual beli yang dilakukan oleh Penggugat (Yuhanizar, S.Pd) dengan Lasmin Mulyadi pada tanggal 18 Desember 2014 yang tercatat dalam AJB 364/2014 dan dibuat dihadapan PPAT Wijayati sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai peralihan hak atas tanah. Melihat dari bukti-bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Penggugat telah sesuai dan dapat dikuatkan, maka penggugat berhak atas obyek tanah tersebut. Pengakuan atas kepemilikan tanah menjadi suatu hal yang penting, agar pemilik tersebut bisa mengalihkan tanahnya kepada orang lain baik lewat proses jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, warisan dan lain-lain, sehingga status kepemilikan tanah tersebut harus jelas siapa pemilik yang sebenarnya menurut hukum.

Menurut Teori Jual Beli Tanah, Jual beli tanah dalam hukum tanah nasional merupakan perbuatan pemindahan hak atas tanah dimana pada saat yang sama

penjual menyerahkan hak atas tanah dan pembeli membayar dengan harga. Jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai. Yang dimaksud terang berarti ada dihadapan PPAT, tunai berarti ada penyerahan dari penjual dan pembayaran dari pembeli.

Berdasarkan permasalahan yang terkait, pertimbangan hukum hakim menyatakan Tergugat XIV (Mas Hikmat Dasrmawan, AK.) telah membuat pengakuan sepihak atas tanah Seluas 8.700 m² yang dimiliki oleh Penggugat. Di dalam AJB 439/2001 yang dimiliki oleh Tergugat XIV menyatakan luas obyek tanah seluas 8.631 m², ini berbeda dari luas tanah yang dimiliki oleh Penggugat. Kemudian berdasarkan pembuktian yang diuraikan tidak dapat menjelaskan dan menunjukan dokumen atau warkah yang jelas, sehubungan dengan dasar peralihan hak atas tanah. Hal ini dikuatkan dengan keterangan saksi bahwa tidak pernah adanya peralihan hak dari Iman Bin Noran kepada Tergugat XIV (Mas Hikmat Darmawan), maka sehubungan dengan itu AJB 439/2001 tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 101 ayat (1), bahwa Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan

atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷

Pembuatan akta harus berdasarkan warkah yang meliputi data fisik dan data yuridis yaitu data fisik meliputi letak, luas, batas bidang tanah, sedangkan data yuridis meliputi hak lama/hak baru, nama pemegang hak, dll. Seorang notaris berhak menolak permohonan pembuatan akta apabila tidak terpenuhi dokumen yang harus dilampirkan karena dokumen/warkah merupakan dokumen dasar untuk pembuatan akta antara lain hak milik adat, kojir, SPPT, dan batas-batas tanah. Akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT tersebut harus jelas mengenai para subjek hukum yang mengadakan jual beli, termasuk kepada pemberian kuasa dari pihak penjual kepada penerima kuasa untuk melakukan transaksi jual beli. jika tidak ada pembuktian pemberian kuasa berupa surat kuasa yang dibuat dihadapan Notaris, ataupun tidak adanya legalisasi dari notaris terhadap surat kuasa itu, maka seharusnya akta jual beli tidak dapat dibuat oleh PPAT.

Mengenai kasus ini, PPAT sudah melanggar aturan karena akta jual beli tersebut telah melanggar syarat materiil. Syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak,
2. Kecakapan para pihak,
3. Suatu hal tertentu,
4. kausa yang halal.

¹⁷ *Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 101 Ayat (1)*

Terhadap kecakapan para pihak dimana dalam AJB 439/2001 yang dimiliki Tergugat XIV mengakui seolah-olah adanya pemberian kuasa dari pemilik tanah yaitu Lasmin Mulyadi kepada Iman Bin Noran. Selanjutnya pembuktian adanya surat pemberian kuasa tidak dapat dibuktikan dengan jelas oleh Tergugat XIV, maka mengenai warkah yang tidak jelas seharusnya PPAT berhak menolak untuk pembuatan akta.

Maka Penulis berpendapat dalam terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli harus berwenang untuk melakukan transaksi jual beli. Penjual dan pembeli yang berwenang harus memenuhi syarat-syarat seperti cakap untuk bertindak sebagai penjual ataupun pembeli kemudian jika dikuasakan kepada orang lain harus jelas antara penjual/pembeli yang memberikan kuasa dengan orang yang diberikan kuasa untuk guna membuat surat kuasa khusus tersebut.

Menurut penulis dalam putusan terkait, pertimbangan hukum hakim dapat dibenarkan. Mengenai kasus tersebut dari awal pembuatan AJB yang telah dibuat oleh Tergugat XIV yang membuat pengakuan seolah-olah tanah tersebut miliknya. kemudian pengoperan peralihan hak yang dilakukan Tergugat XIV (Mas Hikmat Darmawan, AK.) dengan Tergugat XV (Magdalena Suyanto SE.) berdasarkan Akte No: 19 tanggal 13 Juli 2007 tidak memiliki bukti yang kuat. Mengenai AJB 439/2001 yang dimiliki oleh Mas Hikmat Darmawan (Tergugat XIV), karena tanpa didukung riwayat tanah a quo, tidak ada pemberian kuasa apapun, dan peralihan hak atas tanah tidak tercatat di desa Telajung. maka AJB 439/2001 dapat batal demi hukum termasuk akta turunannya.

Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum.

Hal ini disebabkan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan lagi pendapat dari hakim itu sendiri yang memutuskan perkara, tetapi sudah merupakan pendapat dari institusi pengadilan dan menjadi acuan masyarakat dalam pergaulan sehari-hari.

Mengenai permasalahan yang tercantum diatas, Pokok-pokok permasalahan dalam jual beli tanah meliputi:

1. Tanah tidak boleh bersengketa
2. Tanah berupa hak milik harus memiliki dokumen / warkah yang jelas
3. Penjual atau pembeli yang tidak berwenang melakukan transaksi jual beli

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan jual beli antara penjual dan pembeli telah memperoleh kepemilikan hak atas tanah secara sah terhadap pembeli. Hak atas tanah berimplikasi terhadap kepastian kepemilikan tanah dalam hal adanya kepastian hukum hak atas tanah. Berdasarkan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait kepemilikan tanah ini, dengan melihat dari bukti-bukti kepemilikan yang sudah di perlihatkan antara penggugat dan tergugat mengenai adanya 2 (dua) akta otentik dalam 1 tanah *a quo*, hakim telah memutuskan bahwa AJB 364/2014 tersebut sah secara hukum dan AJB 439/2001 telah dinyatakan batal demi hukum beserta akta turunannya.

B. Saran

1. Masyarakat yang akan melakukan jual beli khususnya jual beli tanah diharapkan lebih teliti untuk memperhatikan bagaimana riwayat

kepemilikan atas tanah maupun obyek tanah yang akan diperjual-belikan agar tidak terjadi kerugian antara para pihak.

2. Pemerintah dan PPAT seharusnya harus melihat seberapa banyaknya kasus-kasus tentang ketidakjelasan sertifikat atau akta jual beli, sertifikat atau akta jual beli ganda, dan sertifikat atau akta jual beli yang palsu dari peralihan hak atas tanah melalui jual beli ini, agar lebih selektif lagi dalam melakukan pembuatan akta jual beli untuk menghindari atau meminimalisir terjadinya kasus-kasus serupa.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo III). (Yogyakarta: Liberty, 1999)

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty, 2005).

ND, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2015).

Sudikno. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)* Cetakan ke III. (Bandung: Alumni, 2010)

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2013)

Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2001)

Soemitro, Roni Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982)

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. 1991. *Jual Beli*. (Jakarta: Rajawali, 1991)

B. Jurnal

Amirah, Ahmadi Miru. “Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama”. Jurnal Pasca Unhas.

Masriani, Yulies Tina, “Urgensi Akta Notariil Dalam Transaksi Ekonomi Syariah”, Journal of Islamic Studies and Humanities, Vol. 1, No. 1 Tahun 2016.

Sunanda, Budi, dkk, 2013, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11 / Pdt.G / 2008 / PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009)”, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2, No. 1 Tahun 2009.

Wantu, Fence, “Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata”, Jurnal Dinamika Hukum, (Gorontalo) Vol. 12 Nomor 3.

C. Majalah / Koran

Harsono, Boedi. “PPAT Sejarah dan Kewenangannya”, Majalah RENVOI, Nomor 844. IV. Januari 2007.

D. Makalah

Maria SW, Sumardjono (V), Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah, makalah seminar “Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini”, (Jakarta: Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates, 22 Juli 1993).

E. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945.

_____ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106).

_____ Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).

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

F. Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Ckr