

**ANALISIS TENTANG KEABSAHAN JUAL-BELI TANAH GARAPAN
BEKAS TANAH PARTIKELIR VERPONDING (STUDI KASUS PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NOMOR : 1870 K/PDT/2017)****Delvin Akbar**(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: delvin.205160172@stu.untar.ac.id)**Hanafi Tanawijaya, S.H.,M.H.***(Corresponding Author)*(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: hanafitanawijaya@gmail.com)**Abstract**

The agreement could emerge in many forms, in general, it could be divided into 2 forms: written agreement and unwritten agreement. In common, there are some forms of agreement that are already known by the society such as land sale and purchase, lease, and so forth, in which land sale and purchase agreement is the most known agreement. According to customary law, land sale and purchase is a land rights shifting that is clear and cash. The legal requirements of an agreement are regulated in article 1320 KUHPperdata. However, the legal requirements of land sale and purchase agreements are not considered in the verdict of District Court of Jakarta Pusat No.519/Pdt.G/2012/Pn.Jkt.Pst, the verdict of High Court of Jakarta No. 467/PDT/2015/PT.DKI and verdict of Supreme Court No : 1870 K/Pdt/2017. In this research, the researcher investigated the validity of land sale and purchase of arable land that previously exists as verponding land, which is written in the verdict of Supreme Court No : 1870 K/Pdt/2017. The method used in this research is normative law, supported by the interview data. The results of this research show that the judge has ignored legal regulations and provisions. The basic consideration of the verdicts is contradicted with the legal requirements of an agreement that is regulated in article 1320 KUHPperdata. The panel of judges should consider the validity of the land sale and purchase agreement as the basis of the verdict.

Keywords: *validity, land sale and purchase, arable land***I. PENDAHULUAN****A. Latar Belakang**

Dewasa ini, kita mengenal banyak sekali bentuk dari suatu perjanjian, secara umum perjanjian dibagi menjadi 2 bentuk, perjanjian tersebut adalah perjanjian yang tertulis dan perjanjian yang tidak tertulis, perjanjian tidak tertulis banyak kita temui dalam interaksi sosial masyarakat Indonesia itu sendiri, semisal perjanjian antara supir angkot dengan penumpangnya,

penumpang membayar dengan harga yang telah ditetapkan dan supir angkot mengantar penumpang sampai dengan tujuan yang telah dinyatakan oleh penumpang tersebut, itu salah satu gambaran suatu perjanjian yang tidak tertulis. Selain itu, terdapat juga perjanjian tertulis yang memiliki banyak bentuk, perjanjian tertulis itu sendiri merupakan suatu kesepakatan 2 (dua) subjek hukum atau lebih yang telah mencapai sepakat kemudian menuangkan kesepakatan tersebut dalam bentuk tertulis.

Bentuk-bentuk perjanjian yang umum kita ketahui diantaranya adalah jual-beli, sewa-menyewa, dan masih banyak lagi, perjanjian yang banyak dijumpai sehari-hari adalah perjanjian jual-beli. Mengenai bentuk suatu perjanjian tidak ada ketentuan yang mengikat, karena itu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam hal dibuat secara tertulis, perjanjian mempunyai makna sebagai alat bukti bila pihak-pihak dalam perjanjian itu mengalami perselisihan. Untuk perjanjian tertentu, undang-undang menentukan bentuk tersendiri sehingga bila berbentuk itu diingkari maka perjanjian tersebut tidak sah.¹

Perjanjian jual-beli adalah perjanjian yang terjadi antara dua pihak yaitu pihak pertama sebagai penjual, sedangkan pihak kedua sebagai pembeli. Dalam perjanjian jual-beli, tiap-tiap pihak memikul hak dan kewajiban. Pihak pertama berhak menerima barang, sedangkan pihak kedua berhak menerima uang sebagai pengganti barang. Pihak pertama berkewajiban membayar harga barang dengan uang, sedangkan pihak kedua berkewajiban menyerahkan barang yang sudah dibeli.² Salah satu contoh perjanjian jual beli adalah perjanjian jual beli atas tanah.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA memiliki pengertian yang sama, berdasarkan UUPA pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik

¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Jakarta Timur : Sinar Grafika,2016), hal 43.

² Wawan Muhawan Hariri, *Hukum Perikatan (Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam)*, (Bandung: CV Pustaka Setia,2011), hal 88.

menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli tanah hak milik menurut hukum adat.³ Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.⁴

Sebelum berkembangnya hukum agraria di Indonesia tanah-tanah di Indonesia terdiri dari beberapa jenis tanah, salah satunya tanah partikelir yang merupakan tanah “eigendom” diatas nama pemiliknya sebelum undang-undang ini berlaku mempunyai hak pertuanan. Selain itu mewarisi pula tanah-tanah eigendom yang disebut tanah “partikelir”. Jadi tanah-tanah partikelir adalah tanah-tanah eigendom yang mempunyai sifat dan corak yang istimewa. Perbedaan tanah pertikelir dengan tanah-tanah eigendom lainnya adalah adanya hak-hak pada pemiliknya yang bersifat kenegaraan yang dahulu disebut *landheerlijke rechten* dan di Indonesia hak-hak pertuanan. Dengan adanya hak-hak pertuanan itu maka tanah-tanah partikelir seakan-akan merupakan negara di dalam negara.⁵

Selain istimewa dan mempunyai hak pertuanan tanah pertikelir dapat dibedakan menjadi: *pertama* tanah-tanah partikelir yang diduduki oleh orang-orang timur asing disebut tanah-tanah Tionghoa, *kedua* yang diduduki oleh

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal 149.

⁴ *Ibid*, hal 72.

⁵ B.F.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta : PT.Toko Gunung Agung Tbk, 2004) hal 75.

rakyat asli disebut tanah-tanah usaha, sedangkan *ketiga* tanah-tanah pertikelir yang dikuasai oleh tuan-tuan tanah sendiri yang disebut tanah kongsi (tanah-tanah kongsi yang diusahakan oleh penduduk dipakainya untuk tempat perumahan diberikan hak sewa).⁶

Tanah partikelir tersebut bisa juga diberikan hak garap kepada masyarakat Indonesia setelah menjadi tanah negara, istilah garapan atau memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan dan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak. Dapat juga dikatakan istilah garapan ialah hubungan hukum antara penggarap dengan sebidang tanah negara berdasarkan : surat keputusan (bukan pemberian hak atas tanah), surat ijin atau surat lain maupun yang tidak berdasarkan sesuatu suratpun termasuk dalam pengertian garapan ini : *occupatie vergunning*, ijin pakai, ijin garapan atau nama lainnya yang sejenis.⁷

Dewasa ini, di Indonesia masih banyak terdapat tanah-tanah yang merupakan tanah garapan bekas tanah partikelir dan tidak sedikit yang memiliki permasalahan dikarenakan masih kurangnya pengetahuan masyarakat Indonesia terkait dengan hak atas tanah itu sendiri, sebagian besar masyarakat Indonesia beranggapan bahwa apabila mereka telah menguasai sebuah tanah, maka dia yang telah memiliki tanah tersebut, namun pada peraturan perundang-undangan yang berada di Negara Republik Indonesia tidak berlaku demikian. Terdapat beberapa syarat dan beberapa ketentuan khusus yang mengatur mengenai penguasaan akan tanah sehingga dapat diakui sebagai hak kepemilikan. Selain itu, ketidakpahaman masyarakat Indonesia mengenai hak garap atas tanah menimbulkan adanya ketidakpastian hukum dalam hak untuk jual-beli tanah garapan tersebut.

⁶ *Ibid.* hal 76.

⁷ *Ibid.* hal 80.

Salah satu contohnya adalah perkara yang terjadi dalam putusan No: 1870 K/Pdt/2017 antara PT. Stelladuce Doma sebagai pemohon kasasi dahulu Penggugat/Pembanding melawan Ny. Hj. Bernita Kartini sebagai Termohon kasasi dahulu Tergugat/Terbanding I, dan Kepala Kelurahan Bedahan serta Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai Turut Termohon Kasasi dahulu para Turut Tergugat/Terbanding II.III.

Pada perkara yang terjadi dalam putusan No: 1870 K/Pdt/2017 terdapat peristiwa hukum di mana awalnya tahun 1964 Pemerintah Republik Indonesia melakukan pembagian tanah (Redistribusi) Landreform Kepada 76 (tujuh puluh enam) orang penggarap terhadap tanah bekas Partikelir Verponding No. 2 (sisa) a.n Godelive Pertonalie Claire Bernadine dengan luas $\pm 18,35$ HA (kurang lebih delapan belas koma tiga puluh lima hektar) (*luas tanah berdasarkan dokumen pada saat itu*), lalu pada tahun 1966 para prajurit TNI Angkatan Udara Republik Indonesia memiliki harapan pada saat pensiun nantinya dapat mempunyai rumah sendiri, sehingga pada tahun 1966/1967, tanah garapan yang terdiri dari satu blok utuh dengan bentuk menyatu tidak terpisah-pisah, yang dikelilingi oleh tanah adat milik masyarakat warga sekitar dilakukan oper alih melalui wadah bernama Panitia Tanah Angkatan Udara Republik Indonesia di Blok Perigi, Desa Bedahan, Kecamatan Sawangan, Depok (dahulu Kab. Bogor), Jawa Barat. Sehingga terjadi peralihan kepemilikan terhadap Tanah Garapan tersebut menjadi dimiliki oleh Panitia Tanah Angkatan Udara Republik Indonesia.

Jual beli Tanah Garapan Milik Panitia Tanah AURI dari 76 (tujuh puluh enam) orang penggarap tanah tersebut sebagai penerima SK redistribusi Landreform Pemerintah Republik Indonesia pada tahun 1964, dilakukan dua kali yakni pada tahun 1966 dan tahun 1975 dengan kwitansi dan Surat Pernyataan yang telah ditandatangani oleh para penggarap asal penerima SK Redistribusi Landreform dari pemerintah, pada tahun 1995, atas permintaan dari Panitia Tanah AURI, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah

melakukan penelitian kembali secara mendalam kepada Tanah Garapan Milik Panitia Tanah AURI yang menegaskan kembali tentang eksistensi dan keberadaan Panitia Tanah Purnawirawan AURI serta kepemilikan atas Tanah Garapan pada Lahan Tanah Negara tersebut.

Pada tahun 2008, Panitia Tanah AURI melakukan jual-beli tanah garapan miliknya yang berada di Blok Perigi, Desa Bedahan, Kecamatan Sawangan, Depok (dahulu Bogor), Jawa Barat kepada PT. Stelladuce Doma. Setelah dilakukannya jual beli tersebut, kemudian PT. Stelladuce Doma memberikan uang kerohiman (uang pergi) kepada penggarap tumpang sari (yang bertani sayur mayur) yang masih aktif di areal tanah tersebut yang telah beralih menjadi milik PT. Stelladuce Doma dan para penggarap telah menandatangani Surat Pernyataan/Perjanjian dan Kwitansi untuk meninggalkan areal Tanah Garapan Milik PT. Stelladuce Doma,

Akan tetapi selanjutnya Hj. Bernita Kartini melakukan permohonan hak terhadap sebagian Tanah Milik PT. Stelladuce Doma yaitu seluas ± 5.000 m² dan posisinya berada ditengah-tengah areal Tanah Milik PT. Stelladuce Doma, dengan dasar permohonan hak oleh Hj. Bernita Kartini adalah telah terjadinya pengoperan hak garap atas tanah tersebut sejak tanggal 17 Juni 1991 melalui proses jual beli dengan petani penggarap sebelumnya, yakni Muhammad Bin Miin, sebagaimana Surat Jual Beli bangunan rumah dan pengoperan hak garap atas sebidang tanah garapan Muhammad Bin Miin yang berada di Kampung Perigi RT 03/ RW 07 Desa Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat.

Karenanya PT.Stelladuce Doma mendapat dua kali Undangan dari Kantor Pertanahan Depok untuk diadakan mediasi dengan Hj. Bernita Kartini yang ternyata sedang mengajukan proses permohonan sertifikat atas sebagian kecil tanah garapan yang termasuk dalam areal Tanah Garapan milik PT.Stelladuce Doma, atas dasar adanya permohonan hak dari Hj. Bernita Kartini terhadap sebagian tanah milik PT. Stelladuce Doma, PT. Stelladuce Doma kemudian

mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Hj. Bernita Kartini, yang telah melalui proses persidangan dan mendapatkan putusan, baik itu persidangan tingkat pertama sampai dengan tingkat kasasi, namun dalam Putusan Pengadilan Nomor : 519/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 467/PDT/0215/PT.DKI, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor : 187 K/Pdt/2017 tidak mempertimbangkan mengenai keabsahan jual beli atas tanah tersebut dan juga tidak menjelaskan tentang siapa yang berhak atas tanah tersebut.

B. Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang yang disampaikan pada bagian sebelumnya, rumusan masalah penelitian ini adalah: Bagaimana keabsahan jual beli tanah garapan bekas tanah partikelir verponding dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1870 K/Pdt/2017.?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian hukum normatif dengan teknik pendekatan undang-undang (statute approach). Jenis dan sumber data yang digunakan yaitu jenis data sekunder yang dilakukan dengan melakukan studi pustaka terhadap bahan-bahan pustaka. Bahan hukum primer yang digunakan yaitu KUHPperdata, bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum baik dari buku-buku hukum yang terkait dengan masalah yang dibahas oleh peneliti, dan bahan hukum tersier berupa ensiklopedia dan kamus. Selain itu, peneliti melakukan wawancara kepada pakar yang kompeten.

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu teknik pengumpulan data berdasarkan pada studi pustaka dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Metode analisis yang digunakan yaitu metode analisis bahan hukum kualitatif dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

II. PEMBAHASAN

A. Posisi Kasus

Pada awalnya tahun 1964, Pemerintah Republik Indonesia melakukan pembagian tanah (Redistribusi) Landreform kepada 76 (tujuh puluh enam) orang penggarap terhadap Tanah Negara bekas Partikelir Verponding No. 2 (sisa) a.n. Godelive Petronalie Bernadie dengan luas \pm 18,35 HA (kurang lebih delapan belas koma tiga puluh lima hektar).

Di tahun 1966, para prajurit TNI Angkatan Udara Republik Indonesia memiliki harapan pada saat pensiun nantinya dapat mempunyai rumah sendiri, sehingga pada tahun 1966 tanah garapan tersebut yang terdiri dari satu blok utuh dengan bentuk menyatu tidak terpisah-pisah, yang dikelilingi oleh tanah adat milik masyarakat warga sekitar dilakukan oper alih / jual beli melalui wadah bernama Panitia Tanah Angkatan Udara Republik Indonesia, di Blok Perigi, Desa Bedahan, Kecamatan Sawangan, Depok, Jawa Barat. Oper alih tanah garapan dari 76 orang penggarap kepada Panitia Tanah Angkatan Udara dilakukan dua kali, yakni pada tahun 1966 dan tahun 1975 dengan kwitansi dan surat pernyataan secara terpisah dan masing-masing telah ditandatangani oleh para penggarap dan diketahui juga oleh Kepala Desa Bedahan serta Camat Kecamatan Sawangan. Yang dimana isi dari surat pernyataan tersebut adalah Oper alih Tanah Garapan dan Setelah Oper alih Tanah Garapan.

Pada Tahun 1995 atas permintaan Panitia Tanah AURI, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah melakukan penelitian kembali secara mendalam dan melalui suratnya **SURAT KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR No. 410-857 tertanggal 3 Februari 1995**, telah menegaskan kembali tentang : eksistensi dan keberadaan PANITIA TANAH PURNAWIRAWAN AURI serta kepemilikannya atas Tanah Garapan pada lahan Tanah Negara tersebut yang berada di Kampung Perigi, Desa/Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan Depok.

Kemudian pada Tahun 2008, Panitia Tanah AURI melakukan jual beli tanah garapan miliknya yang berada di Blok Perigi, Desa Bedahan, Kecamatan Sawangan, Depok, Jawa Barat kepada PT.Stelladuce Doma berdasarkan :

- a. Perjanjian pengikatan oper-alih garapan, tertanggal 17 Maret 2008 antara Panitia Tanah Angkatan Udara Republik Indonesia dengan PT.Stelladuce Doma;
- b. Surat pernyataan penyerahan hak garap atas tanah garapan, tertanggal 6 November 2008, yang telah dilegalisasi oleh Notaris Darmawan Tjoa, S.H., S.E., Nomor: LEG/132/2008 tanggal 6 November 2008.

PT.Stelladuce Doma juga memberikan uang kerohiman (uang pergi) kepada para penggarap tumpang sari (yang bertani sayur mayur) yang masih aktif di areal tanah tersebut yang telah beralih menjadi milik PT.Stelladuce Doma dan para penggarap juga telah menandatangani Surat Pernyataan dan Kwitansi untuk meninggalkan areal Tanah Garapan milik PT.Stelladuce Doma.

Selanjutnya ada seorang yang bernama Hj. Bernita Kartini yang melakukan permohonan hak terhadap sebagian tanah milik PT.Stelladuce Doma yaitu seluas ± 5.000 m² dan posisinya berada ditengah-tengah areal tanah milik PT.Stelladuce Doma, dengan dasar permohonan hak oleh Hj. Bernita Kartini adalah telah terjadinya pengoperan hak garap atas tanah tersebut sejak 17 juni 1991 melalui proses jual beli dengan petani penggarap sebelumnya, yakni Muhammad Bin Miin, sebagaimana Surat Jual Beli bangunan rumah dan pengoperan hak garap atas sebidang tanah garapan Muhammad Bin Miin yang terletak di Kampung Perigi RT 03/ RW 07 Desa Bedahan Kecamatan Sawangan, Depok, Jawa Barat. Karenanya PT.Stelladuce Doma mendapat dua kali Undangan dari Kantor Pertanahan Depok untuk diadakan mediasi dengan Hj.Bernita Kartini yang ternyata sedang mengajukan proses permohonan sertifikat atas sebagian kecil tanah garapan yang termasuk di dalam areal Tanah Garapan milik PT.Stelladuce Doma berdasarkan Suratnya No.1450/600-32.76.XI/2011, tertanggal 11 November 2011 dan Suratnya

No.604/13.32.76/III/2012, tertanggal 19 Maret 2012. Yang diadakan pada tanggal 28 Maret 2012.

PT.Stelladuce Doma telah menyatakan protes dan keberatan secara tertulis kepada Kantor Pertanahan Depok dan kepada semua pihak yang hadir dalam rapat mediasi di Kantor Pertanahan Depok serta mengambil jalan penyelesaian perkara ini melalui gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

B. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Pada Putusan Pengadilan Negeri No. 519/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst, Para pihak yang berperkara adalah:

1. PT.STELLADUCE DOMA., Beralamat di Jl. Wisma Jaya No.8, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat.
2. Ny. Hj. BERNITA KARTINI, Beralamat di Jl. Dempo No.12 RT.002/007 Pegangsaan, Kec.Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat.
3. Kepala Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Jalan H, Sulaiman No.9 RT. 04/02, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I
4. Kepala Badan Pertanahan Nasional, Cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Jawa Barat, Cq. Kantor Pertanahan Kota Depok, beralamat di Jl. Boulevard Kota Kembang Sektor Anggrek, disebut sebagai Turut Tergugat II.

Penggugat yang telah merasa dirugikan oleh pihak Tergugat mengajukan gugatannya pada tanggal 13 November 2013 ke Pengadilan Negeri Jakarta. Penggugat mengajukan gugatan karena merasa bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut juga menimbulkan kerugian untuk pihak Penggugat baik itu kerugian materiil maupun kerugian immateriil. Untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti berupa berbagai

dokumen penting dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi untuk memberikan keterangan di dalam persidangan di bawah sumpah.

Dalam surat jawaban Tergugat yang diajukan pada tanggal 17 April 2011, Tergugat telah mengajukan Eksepsi. Yang di dalam Eksepsinya Tergugat Menyatakan:

1. Gugatan cacar Plurium Litis Consortium (Gugatan kurang para pihak);
2. Gugatan obscur libel;

Pihak Tergugat pun mengajukan bukti – bukti untuk memperkuat dalil sangkalannya, bukti-bukti tersebut berupa dokumen penting, begitu pula dengan Turut Tergugat II yang mengajukan bukti-bukti berupa dokumen penting untuk memperkuat dalil sangkalannya.

Pada pokok perkara Majelis Hakim menimbang bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat juga mengajukan bukti surat dan 2 (dua) orang saksi, selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat II dalam surat bantahannya telah menolak dengan tegas dalil-dalil pokok gugatan penggugat tersebut dan untuk menguatkan dalil gugatan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II menyerahkan bukti.

Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

1. Siapa yang berhak atas tanah sengketa tersebut ? ;
2. Apakah perbuatan Tergugat yang menguasai, menggarap dan mengurus tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum ?.

Majelis Hakim menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan atas bukti yang diserahkan, memang benar terbukti Tergugat sedang mengajukan permohonan sertifikat hak milik atas tanah garapan kepada Kantor Pertanahan Depok, dan Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tanah sengketa adalah tanah garapan miliknya, akan tetapi sebaliknya Tergugat dapat membuktikan bahwa tanah sengketa adalah tanah garapan miliknya, dan Majelis Hakim

berpendapat bahwa kegiatan Tergugat bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil – dalil gugatannya maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dalil – dalil selain dan selebihnya dan gugatan Penggugat Ditolak Seluruhnya.

Pada tingkat Pengadilan Negeri, pada pokoknya dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.519/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst. diputuskan sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi :
Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II seluruhnya;
2. Dalam Pokok Perkara :
 - a. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
 - b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.516.000,- (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah).

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.519/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst., pihak yang dimenangkan adalah pihak Tergugat dengan pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa pihak Penggugat tidak dapat membuktikan dalil – dalil gugatannya yang telah menghasilkan putusan No.519/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst. dan terbukti bahwa perbuatan Tergugat yang dimana sedang mengajukan permohonan pembuatan sertifikat hak milik oleh Tergugat bukanlah perbuatan melawan hukum, tetapi Majelis Hakim tidak secara jelas menyebutkan siapa yang berhak atas tanah garapan yang menjadi obyek perkara tersebut, maka pihak Penggugat tidak menerima secara langsung Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ini, dan kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta.

C. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta

Pihak dari Penggugat yang tidak menerima atas Putusan Pengadilan Negeri yang menolak seluruh gugatannya, kemudian melakukan upaya hukum melalui kuasa hukumnya dengan mengajukan permohonan banding kepada Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 14 Juli 2014 terhadap putusan

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 2 Juli 2014 No. 519/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst. Dengan demikian, dalam tingkat pemeriksaan yang kedua, kedudukan Penggugat berubah menjadi Pemanding, dan kedudukan Tergugat berubah menjadi Terbanding, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II menjadi Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II.

Permohonan Banding yang sudah diajukan oleh Pemanding yang semula Penggugat, sudah diajukan pada tenggang waktu dan sesuai dengan tata cara serta telah melengkapi persyaratan lainnya yang diatur oleh Undang – undang, maka permohonan banding tersebut dapat diterima secara formal, tetapi sampai saat berkas perkara ini diputus serta diperiksa dalam tingkat banding, Pemanding semula Penggugat, tidak mengajukan memori bandingnya, sesudah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca serta meneliti serta memeriksa dengan teliti berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat dalam eksepsinya bahwa alasan – alasan dan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi pada pokoknya sudah tidak ada kesalahan, maka oleh karenanya putusan dalam eksepsi tersebut patut dan adil untuk dipertahankan serta dikuatkan.

Pada pokok perkaranya setelah memeriksa dan meneliti bukti – bukti surat dan saksi – saksi dari Pengadilan Tingkat Pertama, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menimbang bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama telah tepat dan benar, Pemanding semula Penggugat pada dasarnya tidak dapat membuktikan dalil – dalil gugatannya, meskipun Penggugat dalam persidangan mengajukan bukti – bukti surat dan keterangan dari 2 (dua) orang saksi, tetapi bukti – bukti dan saksi – saksi tersebut tidak dapat membuktikan hak Penggugat atas objek sengketa.

Majelis hakim menimbang karena pihak Pemanding yang pada awalnya Penggugat masih di pihak yang kalah, baik pada tingkat pertama ataupun dalam

tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan tersebut haruslah diberatkan kepada pihak Pembanding yang semua Penggugat. Pada tingkat Pengadilan Tinggi pada pokoknya dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 467/PDT/2015/PT.DKI., diputuskan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dan Pembanding semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Juli 2014 Nomor 519/pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst., yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.467/PDT/2015/PT,DKI., Majelis Hakim memutuskan untuk menguatkan Putusan Pengadilan tingkat pertama, oleh sebab itu maka pihak Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung

D. Putusan Mahkamah Agung

Pihak Pembanding yang tidak puas akan hasil dari putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang dimana isi dari putusan tersebut adalah menguatkan putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Juli 2012, akhirnya Pembanding melakukan upaya hukum dengan cara mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung. Dengan demikian, dalam tingkat pemeriksaan ketiga, kedudukan Pembanding berubah menjadi pemohon kasasi, dan kedudukan para Terbanding berubah menjadi Termohon Kasasi. Dalam permohonan kasasi ini, pemohon kasasi juga menggugat Turut Tergugat/ Terbanding I, II, menjadi Termohon kasasi I dan II.

Dengan melihat alasan – alasan kasasi, Majelis Hakim menimbang bahwa alasan tersebut tidak bisa dapat dibenarkan, karena sesudah memeriksa dengan teliti memori kasasi tanggal 10 Mei 2016 dihubungkan dengan perimbangan *Judex Facti* yaitu adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum.

Majelis Hakim menimbang sesuai dengan prasangka hakim dibuktikan dengan beberapa bukti yang terlampir dan keterangan dari pada beberapa saksi, Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan gugatannya, sedangkan Termohon Kasasi dapat membuktikan bantahannya bahwa Termohon Kasasi semula Tergugat lebih dahulu memperoleh pengoperan hak garapan atas objek sengketa sejak 17 Juni 1991 melalui proses jual beli dengan petani penggarap sebelumnya yaitu Muhammad bin H.Miin berdasarkan jual beli bangunan rumah dan pengoperan Hak garap atas bidang tanah garapan Muhammad bin H. Miin.

Berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim menyatakan bahwa dalam putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang – undang sehingga Majelis Mahkamah Agung yang didalam putusannya No.1870 K/Pdt/2017 memutuskan untuk menolak keseluruhan Pemohon Kasasi, dengan demikian Putusan ini menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta.

E. Analisis Permasalahan

Pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.519/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst, Ny.Hj.Bernita Kartini sebagai Tergugat, Kepala Kelurahan Bedahan sebagai Turut Tergugat I, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai Turut Tergugat II dimenangkan dengan pertimbangan hakim bahwa menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dikarenakan pihak Penggugat tidak bisa membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga Penggugat merasa tidak puas atas putusan hakim dan mengajukan upaya hukum ke Pengadilan Tinggi yaitu upaya hukum banding.

Pada tingkat Pengadilan Tinggi dalam Putusan No.467/PDT/2015/PT.DKI memutuskan menerima permohonan banding dari Pemanding yang pada awalnya Penggugat serta menguatkan juga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Juli 2014 No.519/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut dengan

pertimbangan bahwa berdasarkan pertimbangan hukum serta kesimpulan Hakim Tingkat Pertama pada pokok perkara, selanjutnya pada Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti beberapa bukti berupa surat-surat dan kesaksian saksi, maka majelis hakim berkesimpulan bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama sudah benar dan tepat, Penggugat/pembanding pada dasarnya tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya.

Setelahnya pada Putusan Mahkamah Agung No. 1870 K/Pdt/2017, menolak permohonan kasasi dari pihak pemohon kasasi PT.Stelladuce Doma dengan pertimbangan bahwa setelah memeriksa memori kasasi tertanggal 10 Mei 2016 serta dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* yaitu adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukumnya, dan bahwa putusan *Judex Facti* pada perkara ini tidak bertentangan dengan undang-undang dan hukum. Oleh karena itu, peneliti ingin memberikan analisa tentang keabsahan pengoperalihan tanah garapan bekas tanah partikelir verponding.

1. Keabsahan pengoperalihan tanah garapan bekas tanah partikelir verponding No.2 (sis) A.N Godelive Pertonalie Bernadie seluas ±18,35 HA, dari Panitia Tanah AURI kepada Penggugat yaitu PT.Stelladuce Doma

Bahwa pada tahun 2008, PT. Stelladuce Doma dan Panitia Tanah AURI melakukan pengoperalihan hak garap atas tanah garapan milik Panitia Tanah AURI yang berada di Blok Perigi, Desa Bedahan, Kecamatan Sawangan, Depok, Jawa Barat berdasarkan:

- a. Perjanjian pengikatan oper-alih garapan tertanggal 17 Maret 2008 antara Panitia Tanah AURI dengan PT.Stelladuce Doma
- b. Surat pernyataan penyerahan hak garap atas tanah garapan tertanggal 6 November 2008, yang telah dilegalisasi oleh Notaris Darmawan Tjoa, S.H., S.E, Nomor LEG/132/2008 tanggal 6 November 2008.

Untuk menilai apakah pengoperasian hak garap tanah garapan tersebut telah sesuai dengan ketentuan menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perpindahan hak atas tanah yang memiliki sifat terang serta tunai, terang yaitu perbuatan pemindahan hak harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang memiliki peran sebagai pejabat yang menanggung keteraturannya serta sahnya perbuatan pemindahan hak atas tanah, sehingga perbuatan tersebut dapat diketahui oleh umum. Tunai yaitu, bahwa perbuatan pemindahan hak serta pembayaran harganya dilakukan dengan cara serentak. Oleh karenanya, tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai).

Menurut H. Subianto,⁸ Pengoperasian hak garap dengan bukti surat pernyataan dan kwitansi sebagai bukti pembayaran atas pengoperasian hak pembelian secara hukum adat dapat dinyatakan sah karena secara materiil pengoperasian hak tersebut sudah beralih dari penggarap kepada penerima. Menurut pendapat peneliti, proses pengoperasian hak garap yang dilakukan oleh Panitia Tanah AURI kepada PT.Stelladuce Doma telah sesuai sebagaimana yang diungkapkan oleh narasumber diatas.

Selain dari hal tersebut, terhadap pengoperasian hak garap atas tanah garapan dipersyaratkan pula untuk memenuhi syarat sahnya perjanjian, menurut V.Harlen Sinaga⁹ dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPdata yang menjelaskan tentang syarat sahnya perjanjian yang dimana Pasal tersebut menyebutkan syarat sahnya perjanjian itu adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan sudah dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

⁸ Peneliti, *Wawancara*, dengan staf BPN Pusat, (Jakarta: BPN Pusat, 7 Januari 2021).

⁹ Peneliti, *Wawancara*, dengan akademisi di bidang hukum, (Jakarta : DPC Peradi Jakarta Barat, 7 Januari 2021).

apabila syarat yang berkaitan dengan kesepakatan dan kecakapan (syarat subjektif) tidak terpenuhi, maka perjanjiannya dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat objektif) tidak terpenuhi, maka perjanjiannya tersebut menjadi batal demi hukum.

Berdasarkan pendapat para narasumber diatas maka peneliti menjabarkan dari syarat sahnya suatu perjanjian dikaitkan dengan proses pengoperalian hak garap atas tanah garapan antara Panitia Tanah AURI dengan Pihak Penggugat yaitu PT.Stelladuce Doma.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Bahwa pada tahun 2008, PT.Stelladuce Doma dan Panitia Tanah AURI sepakat untuk melakukan pengoperalian hak garap atas tanah garapan milik Panitia Tanah AURI.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Guna menilai subjek hukum cakap untuk membuat suatu perikatan, perlu kiranya dijabarkan mengenai unsur kecakapan itu sendiri, antara lain:

- a. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak merujuk kepada kewenangan umum, maksud dari pada kewenangan umum adalah untuk membuat suatu perjanjian atau melakukan tindakan hukum pada umumnya, orang yang tidak cakap untuk melakukan suatu tindakan, pasti merupakan orang yang tidak memiliki kewenangan. Orang yang secara yuridis tidak cakap, memiliki kemungkinan pada kenyataannya adalah orang yang sebenarnya tahu akan akibat serta konsekuensi yang akan dia hadapi dari tindakannya tersebut.

Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:¹⁰

“Yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah :

- 1. Anak yang belum dewasa;*
- 2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;*
- 3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.”*

b. Kewenangan bertindak

Kewenangan bertindak menunjuk kepada suatu hal yang khusus, sehingga ketidak wenangan bisa dikatakan sebagai menghalang-halangi untuk melakukan suatu tindakan hukum. Orang yang dikatakan tidak memiliki kewenangan dalam kata lain tidak berwenang adalah orang yang sebenarnya secara umum cakap untuk bertindak, tetapi pada hal-hal tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum dikarenakan dalam hal ini tidak berwenang untuk membuat suatu perjanjian tertentu.

Bahwa PT.Stelladuce Doma merupakan suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No.40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum seperti seorang manusia sehingga telah cakap membuat suatu perjanjian dan Panitia Tanah AURI merupakan subjek hukum yang juga telah memenuhi unsur cakap berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, sehingga unsur kecakapan untuk membuat suatu perjanjian telah terpenuhi terhadap pengoperasian hak garap terhadap tanah garapan milik Panitia Tanah AURI.

¹⁰ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Pasal 1330.

3. Suatu hal tertentu

Suatu Hal Tertentu disini dikaitkan pada adanya obyek terhadap suatu perjanjian, di dalam pengoperalian hak garap antara Panitia Tanah AURI dengan PT.Stelladuce Doma yaitu objek tanah garapan yang sedang digarap oleh Panitia Tanah AURI di Blok Perigi, Desa bedahan, Kecamatan Sawangan, Depok, Jawa Barat.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab dapat dikata halal apabila tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara yang berbunyi:¹¹

“Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”

Sebab yang halal sendiri merupakan tujuan dari dibuatnya suatu perjanjian, dimana tujuan dari perjanjian yang dibuat oleh Panitia Tanah AURI dan PT.Stelladuce Doma adalah terlaksananya pengoper alihan hak garap atas tanah garapan tersebut.

Setelah peneliti menganalisa atas pengoperalian hak garap atas tanah garapan yang dilakukan oleh Panitia Tanah AURI kepada Penggugat yaitu PT.Stelladuce Doma, Peneliti juga akan menganalisa pengoperalian hak garap atas tanah garapan yang dilakukan oleh H.Muhammad bin Miin kepada Tergugat yaitu Ny.Hj.Bernita Kartini.

2. Keabsahan pengoperalian hak garap atas sebagian tanah garapan bekas partikelir verponding No.2 (sis) A.N Godelive Petronalie Bernadie seluas 5.000m², dari petani penggarap sebelumnya H.Muhammad bin Miin kepada Tergugat yaitu Ny.Hj.Bernita Kartini

Bahwa pada tanggal 17 Juni 1991 telah terjadinya proses pengoperalian hak garap antara Hj.Bernita Kartini dengan salah satu petani penggarap

¹¹ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Pasal 1337.

sebelumnya, yaitu H.Muhammad bin Miin, sebagaimana dengan bukti berdasarkan surat jual beli bangunan rumah dan pengoperan hak garap atas sebidang tanah garapan H.Muhammad bin Miin yang terletak dilokasi yang sama, peneliti berpendapat bahwa pengoperalihan hak garap atas tanah garapan tersebut tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Adapun penjabaran tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian terhadap pengoperalihan hak garapan atas tanah garapan tersebut yang dilakukan pada tanggal 17 Juni 1991, dikarenakan sebagai berikut:

1. H.Muhammad bin Miin bukan merupakan orang yang berhak untuk mengoperalihkan hak garapnya kepada Hj.Bernita Kartini, dikarenakan telah terjadinya proses pengoper alihan hak atas tanah garapan dari 76 (tujuh puluh enam) orang penggarap sebagai penerima SK redistribusi landreform Pemerintah Republik Indonesia pada tahun 1964. kepada Panitia Tanah AURI yang dilakukan 2 (dua) kali pada tahun 1966 dan 1975 dengan kwitansi dan surat pernyataan yang ditandatangani oleh para penerima SK redistribusi landreform.
2. Panitia Tanah AURI juga membuat Surat Pernyataan Penugasan tanggal 16 Desember 1975 antara Panitia Tanah AURI sebagai pihak ke-I dengan Mantan Kades Bedahan, Mantan Mandor Perkebunan, dan Keamanan Desa Bedahan sebagai Pihak ke-II, yang dimana surat tersebut menyatakan:
 - a) Pihak ke-II ditugaskan merawat, mengamankan dan menggarap dengan sistem bagi hasil.
 - b) Pihak ke-II tidak boleh memperjual-belikan Tanah Garapan tersebut.
 - c) Pihak ke-II siap mengembalikan Tanah Garapan apabila dibutuhkan Pihak ke-I tanpa tuntutan ganti rugi.

Berdasarkan poin-poin yang peneliti jabarkan diatas, peneliti berpendapat bahwa pengoperan hak garap atas tanah garapan yang dilakukan oleh H.Muhammad bin Miin sebagai salah satu petani penggarap dengan Tergugat yaitu Hj.Bernita Kartini tidak memenuhi unsur kecakapan untuk membuat suatu perikatan, menurut V.Harlen Sinaga¹² ketidakcakapan untuk melakukan perbuatan hukum berbeda dengan ketidakwenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum adalah orang-orang yang dilarang oleh undang-undang melakukan tindakan hukum tertentu, jadi orang yang dikatakan oleh undang-undang dikualifikasikan sebagai tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, tidak berarti bahwa ia juga tidak cakap, atau dapat dikatakan orang yang menurut undang-undang adalah cakap hukum ternyata dapat juga tergolong sebagai tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu menurut undang-undang, perjanjian yang dilakukan oleh orang atau pihak yang menurut undang-undang dinyatakan tidak berwenang dan berakibat batal demi hukum.

Selain tidak cakap untuk membuat suatu perikatan, H.Muhammad bin Miin juga bertentangan dengan poin nomor 4 (empat) pada Pasal 1320 KUHPerdara, Suatu sebab yang halal, dikarenakan H.Muhammad bin Miin sebagai petani penggarap telah mengoperalihkan yang bukan haknya. Yang dimana kecakapan para pihak dan sebab yang halal merupakan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320KUHPerdara, dikarenakan H.Muhammad bin Miin tidak memiliki hak untuk mengoperalihkan hak nya kepada pihak lain.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah terpapar diatas, peneliti berpendapat bahwa terdapat kejanggalan didalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.519/Pdt.G/2012/Pn.jkt.Pst, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta

¹² Peneliti, *Wawancara*, dengan akademisi dibidang hukum, (Jakarta : DPC Peradi Jakarta Barat, 7 Januari 2021).

No.467/PDT/2015/PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung No.1870 K/Pdt/2017, karena didalam putusan tersebut hakim tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diberikan dan telah bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya perjanjian serta tidak memutus siapa yang berhak atas tanah garapan tersebut.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil yang diperoleh melalui penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa proses pengoper alihan hak garap atas tanah garapan bekas partikelir verponding yang dilakukan oleh pihak Tergugat yaitu Ny.Hj Bernita Kartini dengan petani penggarap yakni H.Muhammad bin Miin pada tanggal 17 Juni 1991 tidak sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata, karena, Panitia Tanah AURI mendapatkan hak garap atas tanah garapan tersebut lebih dulu pada tahun 1966 dari 76 (tujuh puluh enam) petani penggarap yang mendapatkan SK redistribusi landreform dari pemerintah atas tanah partikelir verponding No.2 (sisa) A.N Godelive Pertonalie Bernadie, dan Panitia Tanah AURI memiliki hak untuk mengoper alihkan hak garapnya kepada pihak Penggugat yaitu PT.Stelladuce Doma yang dilakukan pada 6 November 2008, dan PT.Stelladuce Doma juga memberikan uang kerohiman kepada para petani penggarap yang masih melakukan garapan diatas tanah tersebut.

Namun dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.519/Pdt.G/2012/Pn.Jkt.Pst, Hakim dengan putusannya menolak gugatan penggugat seluruhnya. Dengan pertimbangan Hakim bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, karenanya Tergugat dimenangkan dalam Pengadilan tingkat pertama ini, lalu Pihak Penggugat melakukan Upaya Hukum berupa banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta, yang akhirnya mengeluarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.467/PDT/2015/PT.DKI, yang dimana isi dari putusan tersebut adalah menerima permohonan banding

dari pihak pembanding semula penggugat dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tanggal 2 Juli 2014 No.519/Pdt.G/2012/Pn.Jkt.Pst.

Setelahnya Pembanding semula Penggugat melakukan upaya hukum lagi berupa kasasi karena tidak puas atas putusan hakim di Pengadilan Tinggi Jakarta, setelahnya Mahkamah Agung mengeluarkan Putusan Mahkamah Agung No.1870 K/Pdt/2017, yang dimana putusan nya berisi menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT.Stelladuce Doma tersebut, dengan alasan bahwa dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan-pertimbangannya. Dan dari tiga putusan tersebut juga tidak menyebutkan dan menjelaskan siapa yang berhak menggarap tanah garapan bekas partikelir tersebut.

B. Saran

Berdasarkan apa yang sudah peneliti simpulkan dalam penelitian, maka peneliti dapat memberikan saran yang berkaitan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.519/Pdt.G/2012/Pn.Jkt.Pst, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.467/PDT/2015/PT.DKI., serta Putusan Mahkamah Agung No.1870 K/pdt/2017., bahwa PT.Stelladuce Doma sebagai Penggugat seharusnya dalam mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum menyertakan H.Muhammad bin Miin sebagai salah satu pihak yang digugat karena pihak Tergugat yaitu Ny.Hj.Bernita Kartini memperoleh hak garapnya dengan cara melakukan pengoper alihan hak garap dari H.Muhammad bin Miin sebagai salah satu petani penggarap tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Dan PT.Stelladuce Doma haruslah menaikkan status hak atas tanah garapan tersebut agar tidak munculnya sengketa atas tanah tersebut.

Dalam penjatuhan putusan, Majelis Hakim seyogyanya mempertimbangkan mengenai alat bukti yang dilampirkan pihak Penggugat berupa Surat Pernyataan Tugas yang dimana dalam isinya terdapat klausula

bahwa Pihak ke-II tidak dapat memperjual-belikan tanah garapan tersebut, serta mempertimbangkan ketentuan-ketentuan dalam hukum perikatan, khususnya ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan menjelaskan dalam putusannya siapa yang berhak menggarap atas tanah tersebut.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Hariri, Muhawan Wawan. *Hukum Perikatan (Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam)*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2011.

Setiawan Oka, I Ketut. *Hukum Perikatan*. Jakarta Timur : Sinar Grafika, 2016.

Sihombing, B.F. *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: PT. Toko Gunung Agung Tbk, 2004.

Sutedi, Andrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan Keempat*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

B. Peraturan Perundangan-undangan

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

C. Wawancara

Peneliti. *Wawancara*, dengan staf BPN Pusat. Jakarta: BPN Pusat, 7 Januari 2021.

Peneliti. *Wawancara*, dengan akademisi di bidang hukum. Jakarta : DPC Peradi Jakarta Barat, 7 Januari 2021.