



**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN
NOMOR : 561/PDT.BTH/2017/PN MDN MENGENAI
AKIBAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA
SEBAB YANG HALAL DAN BERITIKAD TIDAK BAIK**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat Mencapai
Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

RENDHAT NAINGGOLAN

**NPM : 1516000001
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata**

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2019**

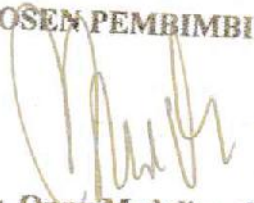
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR:
561/PDT.BTH/2017/PN MDN MENGENAI AKIBAT PERALIHAN
HAK ATAS TANAH TANPA SEBAB YANG HALAL DAN
BERITIKAD TIDAK BAIK**

**NAMA : Rendhat Nainggolan
NPM : 1516000001
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata**

Disetujui Oleh :

DOSEN PEMBIMBING I



Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn

DOSEN PEMBIMBING II



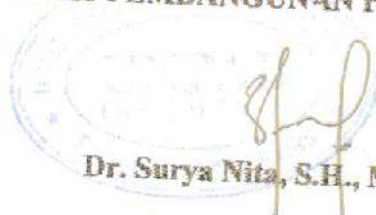
Andoko, S.H., M.Hum

**DIKETAHUI/ DISETUJUI OLEH :
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**



Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn

**DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN**



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum

ABSTRAK

ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR: 561/PDT.BTH/2017/PN MDN MENGENAI AKIBAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SEBAB YANG HALAL DAN BERITIKAD TIDAK BAIK

Rendhat Nainggolan *
Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn **
Andoko, SH.I., M.Hum. **

Pengertian perjanjian merupakan persetujuan yang mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Suatu peralihan hak atas tanah yang baik dan berkekuatan hukum, haruslah dibuat dan disusun sesuai dengan perjanjian yang sah, yang berasal dari itikad baik dan sebab yang halal tidak menabrak aturan hukum yang berlaku, sehingga dalam jual beli tersebut ada perlindungan hukum terhadap penjual dan pembeli tanah, hal ini sering menjadi masalah karena peralihan hak atas tanah tanpa sebab yang halal dan beritikad tidak baik.

Rumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan, adalah 1. Bagaimana pengaturan tentang penguasaan dan pemilikan hak atas tanah menurut UUPA?, 2. Bagaimana akibat hukum yang timbul dari suatu peralihan hak milik atas tanah tanpa sebab yang halal dan beritikad tidak baik? 3. Bagaimana analisis terhadap pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 561/Pdt.Bth/2017/Pn Mdn?.

Penelitian ini adalah Penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, literatur hukum, Putusan Pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat.

Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang diisyaratkan dalam Pasal 1320KUHPerdara mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, antara lain: sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli, Halal, Itikad Baik.

* Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB Medan.

** Dosen Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB, Dosen Pembimbing I & Dosen Pembimbing II.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Keaslian Penelitian	7
F. Tinjauan Pustaka	9
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II PENGATURAN TENTANG PENGUASAAN DAN	
 KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MENURUT UPA	
A. Konsep penguasaan dan pemilikan hak atas tanah menurut UUPA	21
B. Macam-macam hak penguasaan atas tanah.....	26
C. Pembuktian Hak dalam Pendaftaran Tanah	30

D. Sertifikat sebagai tanda bukti hak	33
BAB III AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL DARI SUATU PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SEBAB YANG HALAL DAN BERITIKAD TIDAK BAIK	
A. Keabsahan suatu perjanjian secara umum.....	35
B. Syarat-syarat sah jual beli tanah..... ..	44
C. Faktor halal dan itikad baik menentukan dalam perjanjian jual beli 	49
D. Akibat hukum dari jual beli tanah tanpa itikad baik dan sebab yang halal.....	56
BAB IV ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR: 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn	
A. Posisi Kasus	58
B. Dasar dan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim dalam memutus perkara 	61
C. Analisis terhadap Putusan Hakim Nomor : 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn.....	63
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	66
B. Saran	67

DAFTAR PUSTAKA	69
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki berbagai kebutuhan hidup. Untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan tersebut, tidak mungkin diproduksi dan dihasilkan sendiri. Manusia berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan kehidupannya.¹ Manusia memiliki kebutuhan untuk hidupnya, salah satu kebutuhan manusia adalah tanah.

Di Indonesia, tanah memiliki arti yang amat penting bagi kehidupan rakyatnya. Tanah yang memberikan kehidupan, karena disinilah setiap orang bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan serta beranak cucu, yang akhirnya tanah pula tempat orang dikuburkan setelah meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir.

Dalam konsepsi agama Islam dinyatakan bahwa tanah adalah unsur pembentuk utama manusia. Pada perkembangannya tanah memiliki banyak fungsi dan kegunaannya, baik itu fungsi ekonomi, sosial, agama dan politik.²

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*, UII Press, Yogyakarta, 2000, hal. 11.

² Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hal. 1.

Hubungan negara dengan tanah melahirkan wewenang dan tanggung jawab.³

Bentuk kewenangan tersebut sekaligus menjadi dasar hukum pertanahan di Indonesia yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia merupakan milik negara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUPA, yang berbunyi :

- (1) Seluruh Wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah Bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat “permanen” (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat.⁴ Untuk memindahkan hak kepemilikan hak atas tanah dalam perbuatan hukum ada beberapa bentuk, yaitu : jual beli, tukar menukar, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan dan hibah wasiat.

³ Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera, Yogyakarta, 2013, hal. 42.

⁴ Effendi Perangin, *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta, 1991, hal. 55.

Bentuk peralihan hak atas tanah diatur dalam pasal 26 ayat (1) UUPA yang berbunyi : “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”.

Pada zaman sekarang ini lazimnya peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara jual beli. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pengertian jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Menurut Soimin, jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁵

Suatu peralihan hak atas tanah yang baik dan berkekuatan hukum, haruslah dibuat dan disusun sesuai dengan perjanjian yang sah, yang berasal dari itikad baik dan sebab yang halal tidak menabrak aturan hukum yang berlaku, sehingga dalam jual beli tersebut ada perlindungan hukum terhadap penjual dan pembeli tanah. Maka perjanjian dalam peralihan hak atas tanah haruslah memenuhi unsur suatu sebab (kausa) yang halal.

⁵ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal. 84.

Contoh kasus peralihan hak atas tanah dalam perkara nomor : 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn. Adapun yang menjadi objek dalam perkara tersebut adalah sebidang tanah dengan sebuah bangunan rumah di atasnya, yang mana pada perkara lain (perkara nomor : 542/Pdt.G/2015/PN Mdn) terhadap objek perkara tersebut telah diletakan Sita Jaminan. Pelawan/pembantah dengan alas hak tanah sertifikat hak milik nomor 6044 mengajukan bantahan terhadap Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III. Pada perkara nomor : 542/Pdt.G/2015/PN Mdn Terbantah I sebagai Penggugat melawan Terbantah II dan Terbantah III sebagai Tergugat-Tergugat.

Pelawan/Pembantah dalam pokok bantahannya menyatakan bahwa ia merupakan pemilik yang sah terhadap objek perkara tersebut berdasarkan alas hak tanah sertifikat hak milik nomor 6044, bahwa Pelawan memiliki alasan menyatakan bahwa “sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga”. Namun dalam putusan, Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara nomor 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn tertanggal 12 Juli 2018 menyatakan menolak bantahan Pembantah Untuk seluruhnya, dengan pertimbangan hukum bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pembantah dan suami Terlawan II tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (syarat ke-4 : Sesuatu sebab yang halal) sebagaimana tersebut dalam pasal 1320 KUHPerdara, karena Majelis Hakim menduga jika peralihan objek sengketa yang dilakukan oleh suami Terlawan II kepada Pembantah dilakukan

dengan itikad tidak baik dengan maksud agar Terlawan II terhindar dari kewajibannya untuk mengganti rugi kepada Terlawan I akibat dari tindak pidana yang dilakukannya.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik melakukan penelitian dalam bentuk Skripsi dengan judul : “**Analisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn Mengenai Akibat Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sebab Yang Halal Dan Beritikad Tidak Baik**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut :

- a. Bagaimana pengaturan tentang penguasaan dan pemilikan hak atas tanah menurut UUPA ?
- b. Bagaimana akibat hukum yang timbul dari suatu peralihan hak milik atas tanah tanpa sebab yang halal dan beritikad tidak baik?
- c. Bagaimana analisis penulis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, maka penelitian ini bertujuan :

- a. Untuk mengetahui pengaturan tentang penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA.
- b. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum yang timbul dari suatu peralihan hak milik atas tanah tanpa sebab yang halal dan beritikad tidak baik.
- c. Untuk memahami analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan memberikan faedah atau manfaat, adapun faedah penelitian ini dapat dilihat dari tiga aspek yaitu:

1. Manfaat Akademis

Manfaat akademis merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bersifat pengembangan ilmu pengetahuan, khasanah dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan yang berhubungan dengan adanya suatu sebab yang halal dalam melakukan peralihan hak atas tanah.

3. Manfaat Praktis

Manfaat praktis diharapkan diambil oleh pembuat kebijakan hukum dan masyarakat secara keseluruhan, yang artinya bahwa penelitian ini dapat

dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari terkait adanya suatu sebab yang halal dalam melakukan peralihan hak atas tanah.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan dan pemeriksaan yang telah dilakukan di Kepustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi Medan dan *browsing* melalui internet tidak ada ditemukan hasil penulisan yang sama dan terkait dengan judul dan permasalahan yang sedang diteliti oleh penulis, namun sebagai perbandingan ditemukan beberapa contoh skripsi sebagai berikut:

1. Skripsi Prasetyo Kamila, NIM: 140200400. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, dengan judul peneltian: “Tinjauan Yuridis Kedudukan Hak Atas Tanah Secara Pinjam Pakai Dan Pendaftarannya”. Pelaksanaan penelitan tahun 2018, dengan perumusan masalah sebagai berikut:⁶
 - a. Bagaimanakah peralihan hak atas tanah menurut UUPA?
 - b. Bagaimanakah kedudukan hukum perjanjian pinjam hak pakai ?
 - c. Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak atas tanah secara pinjam pakai?

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa penelitian Prasetyo Kamila membahas tentang kedudukan peralihan hak atas tanah

⁶ Prasetyo Kamila, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Hak Atas Tanah Secara Pinjam Pakai Dan Pendaftarannya*, <http://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/4588/140200400.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, diakses tgl 31 Januari 2019, pkl 11:34 WIB.

dengan cara pinjam pakai, sedangkan penelitian penulis membahas tentang akibat peralihan hak atas tanah tanpa sebab yang halal dan etikad tidak baik.

2. Skripsi Nurul Riska Amalia, NIM: 10500113121. Mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Aluddin Makassar, dengan judul penelitian : “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai”. Pelaksanaan Penelitian tahun 2017, dengan perumusan masalah sebagai berikut:⁷
 - a. Bagaimanakah keabsahan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai?
 - b. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dengan akta dibawah tangan?
 - c. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta dibawah tangan?

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penelitian Nurul Riska Amalia membahas tentang keabsahan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan, sedangkan penelitian penulis membahas tentang akibat peralihan hak atas tanah tanpa sebab yang halal dan etikad tidak baik.

3. Skripsi Inaka Patria Farino, NIM: 120710101035. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, dengan judul penelitian : “Perlindungan Hukum

⁷ Nurul Riska Amalia, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai*, <http://repositori.uin-alauddin.ac.id/2148/1/nurul.pdf>, diakses tgl 31 Januari 2019, pkl 11:45 WIB.

Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Ganda”. Pelaksanaan Penelitian tahun 2016, dengan perumusan masalah sebagai berikut:⁸

- a. Apakah akibat hukum peralihan hak atas tanah bagi ahli waris jika tanah tersebut ternyata memiliki sertifikat ganda ?
- b. Apakah wujud perlindungan hukum bagi ahli waris jika tanah tersebut memiliki sertifikat ganda ?

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penelitian Inaka Patria Farino membahas tentang peralihan hak atas tanah warisan yang memiliki sertifikat ganda, sedangkan penelitian penulis membahas tentang akibat peralihan hak atas tanah tanpa sebab yang halal dan etikad tidak baik.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Analisis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KKBI), pengertian analisis adalah penyidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaryanya).⁹

⁸ Inaka Patria Farino, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Ganda*, <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/79480> , diakses tgl 31 Januari 2019, pk1 11:48 WIB.

⁹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indoneia*, 2008, hal. 58.

Menurut Surayin analisis adalah kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokkan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengaitkan data yang dihiimpun untuk menjawab permasalahan.¹⁰

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan pengertian analisis adalah kegiatan penyidikan terhadap suatu peristiwa untuk menemukan jawaban berupa sebab dan akibat.

2. Pengertian Perjanjian

Menurut pasal 1313 KUHPerdata perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara satu orang atau lebih yang disebut perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Adapun syarat-syarat sah nya suatu perjanjian ditegaskan dalam Pasal 1320 KUHPer, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- b. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan menurut hukum;
- c. Suatu perihal/objek tertentu;
- d. Sesuatu sebab yang halal.

¹⁰ Surayin, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Wijaya, Bandung, 2001., hal. 10.

Menurut Sutarno ada beberapa jenis-jenis perjanjian, yaitu :¹¹

- a. Perjanjian timbal balik.
- b. Perjanjian Sepihak.
- c. Perjanjian dengan percuma.
- d. Perjanjian konsensuil, riil dan formil.
- e. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama.

Menurut Abdulkadir Muhammad pengertian perjanjian merupakan persetujuan yang mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.¹²

Ahmadi Miru menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini berbeda dengan perikatan yang tidak konkret, tetapi abstrak atau tidak dapat diamati karena perikatan itu hanya akibat dari adanya perjanjian yang menyebabkan orang atau para pihak yang terikat untuk memenuhi apa yang telah dijanjikan.¹³

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian.¹⁴

Apabila dicermati pasal 1338 KUHPerduta, pada kalimat “semua perjanjian

¹¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2008, hal. 82.

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 225.

¹³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hal. 3.

¹⁴ *Ibid*, hal. 4.

yang dibuat secara sah”, menunjukkan adanya pokok (asas) kebebasan kontrak yang terkandung di dalamnya.¹⁵

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah suatu perikatan hukum yang sengaja dibuat oleh satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih dengan tujuan tertentu yang di dalamnya memuat hak dan kewajiban kedua belah pihak yang membuat perikatan.

3. Pengertian peralihan hak (jual Beli) tanah.

Dalam bahasa Belanda, hak atas tanah disebut “*inlands bezitrecht*” yang artinya adalah pemiliknya berkuasa penuh atas tanahnya yang bersangkutan seperti halnya ia menguasai rumah, ternak, sepeda atau lain-lain benda miliknya.¹⁶

Pengertian jual beli dalam Pasal 1457 KUHPer menyatakan bahawa: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Kemudian dalam Pasal 1458 KUHPer ditegaskan bahwa : “Jual beli dianggap telah terjadi diantara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang

¹⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 78.

¹⁶ Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, PT. Gunung Agung, Jakarta, 1983, hal. 202.

tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Dalam pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ada dua bentuk peralihan hak milik atas tanah, yaitu:¹⁷

1. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah, maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Berpindahnya hak milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.
2. Dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inberg*), lelang.

Menurut Van Vollenhoven hak milik adalah suatu hak *eigendom* Timur (*Oosters eigendomsrecht*), walaupun tidak berdasar pada KUHPer,

¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2010, hal. 38-39.

mengandung banyak inti (*essentialia*) yang sama dengan hak *eigendom* menurut hukum Perdata Barat, orang yang mempunyai hak milik dapat bertindak menurut kehendak sendiri, asal saja tidak melanggar Hukum Adat setempat dan tidak melampaui batas-batas yang diadakan oleh Pemerintah. Ia berkuasa menjual tanahnya, menggadaikan, memberikan sebagai hadiah kepada orang lain dan jika ia meninggal dunia, tanah itu menjadi hak warisnya. Hak milik itu dahulu disebut dalam bahasa asing *Indonesisch bezitsrecht*, hal ini seringkali dapat menyesatkan orang, sebab Hak Milik itu tidak sama atau tidak ada hubungannya dengan hak *bezit* (Pasal 529 B.W.), sebab hak *bezit* hanya menunjukkan hubungan yang nyata, yang kelihatan saja (*feitelijke verhouding*), dan tidak mengenai hubungan hukum (*rechtsverhouding*).¹⁸

Dari beberapa pengertian yang tersebut di atas, dapat disimpulkan peralihan hak atas tanah tanah adalah suatu peristiwa hukum berpindahnya suatu hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain berdasarkan aturan hukum yang berlaku.

4. Pengertian sebab yang halal

Istilah Kausa berasal dari bahasa latin yang arti leksikalnya adalah “sebab” yaitu sesuatu yang menyebabkan atau mendorong orang melakukan

¹⁸ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, PT. Alumni, Bandung, 2006, hal. 37.

sesuatu perbuatan. Akan tetapi, kata sebab ini jika dikaitkan dengan kata “halal” sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1320 BW, maka kata sebab ini tidak diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan atau pendorong seseorang membuat perjanjian, melakukan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri ada tujuan yang hendak dicapai oleh pihak yang mengadakan perjanjian.”¹⁹

Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa kausa dalam perjanjian adalah isi dan tujuan dari suatu perjanjian yang menyebabkan adanya perjanjian itu.²⁰

Pasal 1337 KUHPer menyatakan bahwa : “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa suatu sebab yang halal dalam suatu perjanjian adalah perikatan dibuat berdasarkan sebab dan tujuan yang tidak terlarang.

5. Pengertian Itikad Tidak Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPer menegaskan bahwa : “Suatu Perjanjian Harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Menurut Khairandy pengaturan itikad baik yang termuat dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPer menentukan bahwa perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini sangat abstrak, tidak ada pengertian dan tolak ukur itikad baik dalam KUHPer, oleh

¹⁹ Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Alauddin Universty Press, Jakarta, 2013, hal. 186-187.

²⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1980, hal. 35.

karena itu perlu dicari atau ditelusuri makna dan tolak ukur itikad baik tersebut²¹.

Menurut Subekti dalam buku Syaifuddin yang berjudul “Hukum Kontrak” menyatakan bahwa asas itikad baik menuntut adanya kepatutan dan keadilan, dalam arti tuntutan adanya kepastian hukum yang berupa pelaksanaan perjanjian tidak boleh melanggar norma-norma kepatutan dan nilai-nilai keadilan.²²

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian etikad tidak baik adalah suatu perjanjian yang dibuat tidak berdasarkan etikad baik atau suatu perjanjian yang dibuat dengan tujuan tidak baik, tidak sesuai dengan norma-norma kepatutan dan nilai-nilai keadilan. Tolak ukur dari etikad baik dalam perjanjian adalah niat baik atau niat buruk dari para pihak yang sepakat.

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, yang mana bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah dalam penelitian ini. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran untuk memecahkan

²¹ Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sun Servada Versus Itikad Baik : Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2005, hal. 51.

²² Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hal. 94.

masalah-masalah tertentu. Dalam Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah terhadap Timbulnya Akta Pengakuan Utang Akibat Perbuatan Melawan Hukum. Dengan menganalisis Putusan Nomor : 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn.

2. Tipe Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang menemukan gejala-gejala hukum yang berkembang di suatu komunitas masyarakat. Terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini, maka gejala-gejala hukum yang saat ini berkembang di masyarakat adalah kurangnya pertimbangan terhadap adanya suatu sebab yang halal dalam melakukan peralihan hak atas tanah.

3. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam skripsi ini adalah Penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat. Dalam Penelitian ini akan dilakukan analisis sebuah Putusan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn.

4. Metode Pengumpulan Data

Dikarenakan penelitian ini merupakan penelitian normatif maka metode pengumpulan data yang digunakan adalah dengan studi kepustakaan (*Library*

Reseach) dan studi dokumen. Studi kepustakaan dalam penelitian ini adalah mencari landasan teoritis dan permasalahan penelitian. Sehingga penelitian yang dilakukan bukan aktivitas yang bersifat trial and error.

5. Jenis Data

a. Bahan Hukum Primer

Data yang diperoleh melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang terkait dengan objek penelitian.

b. Bahan Hukum Sekunder

Data yang diperoleh dari buku-buku, dokumen-dokumen, tulisan ilmiah hukum dan internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Data yang bahan-bahan hukumnya memberikan informasi penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus hukum.

6. Analisis Data

Setelah data yang terkumpul baik primer maupun sekunder kemudian di analisa kembali dengan menggunakan metode analisis kualitatif sebagai analisis data yang berdasarkan kualitas, mutu dan sifat nyata yang berlaku dalam masyarakat. Cara menganalisis data yang bersumber dari bahan hukum

berdasarkan konsep, teori, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum, pendapat pakar atau pandangan peneliti sendiri, yang terkait dengan perjanjian, suatu sebab yang halal, peralihan hak, hak milik dan pertanahan.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari 5 BAB, yakni :

BAB I Pendahuluan, terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II Pengaturan Tentang Penguasaan Dan Pemilikan Hak Atas Tanah Menurut UUPA, terdiri dari : Konsep penguasaan dan pemilikan hak atas tanah menurut UUPA, Macam-macam hak penguasaan atas tanah, Pembuktian hak dalam pendaftaran tanah, dan Sertifikat sebagai tanda bukti hak.

BAB III Akibat hukum yang timbul dari suatu peralihan hak milik atas tanah tanpa sebab yang halal dan beritikad tidak baik, terdiri dari : Keabsahan suatu perjanjian secara umum, Syarat-syarat sah nya jual beli tanah, Faktor halal dan itikad baik menentukan dalam perjanjian jual beli, dan Akibat hukum dari jual beli tanah tanpa itikad baik dan sebab yang halal.

BAB IV Analisis Penulis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn, terdiri dari posisi kasus, dasar dan

pertimbangan hukum dari majelis hakim dalam memutus perkara, dan analisis terhadap putusan Hakim nomor : 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn.

BAB V Penutup terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

BAB II

PENGATURAN TENTANG PENGUASAAN DAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MENURUT UUPA

A. Konsep penguasaan dan pemilikan hak atas tanah menurut UUPA

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) 1945 ini melahirkan konsepsi hak penguasaan negara atas sumber daya alam untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjabaran lebih lanjut amanah Pasal 33 UUD 1945 dibentuklah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria (UUPA).

Menurut Maria SW Sumardjono berkenaan dengan hubungan antara Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dengan UUPA menyatakan bahwa Harus diakui, UUPA merupakan karya besar yang terbit tahun 1960, pada tahap awal penyelenggaraan negara, di tengah konflik politik dan mendesaknya kebutuhan akan suatu undang-undang yang memberi jaminan keadilan terhadap akses untuk memperoleh dan memanfaatkan sumber daya agraria (SDA) berupa bumi, air, kekayaan alam, dan sebagainya. Menilik namanya, obyek pengaturan UUPA meliputi semua hal yang terkait dengan SDA (tanah, air, hutan, tambang, dsb), tetapi kenyataannya UUPA

baru mengatur hal-hal yang berhubungan dengan pertanahan saja. Dari 67 Pasal UUPA, 53 Pasal mengatur tentang tanah.²³

Dalam perspektif hukum, tanah dikaji berdasarkan hak-hak penguasaan tanah sebagai suatu sistem hukum. Artinya bagaimana hukum memandang persoalan pertanahan berkaitan dengan hak-hak penguasaan atas tanah dalam suatu system. Sebagai suatu system maka hak atas tanah harus dilihat sebagai suatu nilai. Karena hukum sebagai perwujudan nilai-nilai, maka pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah mengandung arti bahwa kehadirannya adalah untuk melindungi dan memajukan nilai-nilai yang dijunjung tinggi oleh masyarakat, maka penguasaan dan pemilikan hak atas tanah harus dilindungi. Pengkajian hak atas tanah dari perspektif ilmu hukum berarti membahas hak atas tanah dari aspek penguasaan dan pemilikannya.

Dalam hukum adat, tanah mempunyai arti religious magis dengan konsepsi komunalistik religious, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsure kebersamaan. Konsepsi dalam hukum adat tersebut dituangkan dalam UUPA (lihat Pasal 1 dan 2 UUPA), artinya dalam hukum tanah nasional seluruh permukaan bumi adalah tanah bersama rakyat Indonesia, namun dimungkinkan

²³ Maria SW Sumarjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas Gramedia, Jakarta, 2008, hal. 95.

bagian dari tanah bersama itu dikuasai secara individual dengan hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Hak atas tanah dalam hukum tanah nasional isinya memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang dihaki. Ini yang merupakan kewenangan umum artinya merupakan isi tiap hak atas tanah. Kewenangan ini pun ada pembatasannya.

Kewenangan mempergunakan tanah dalam arti permukaan bumi tersebut, secara wajar diperluas hingga meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada diatasnya, karena tidak mungkin untuk keperluan apapun yang digunakan hanya tanahnya saja yang berupa permukaan bumi itu. Demikian juga mengenai air yang ada diatas maupun didalam bumi di bawah tanah yang dihaki. Pemegang hak atas tanah boleh menggunakannya untuk keperluan pribadinya, misalnya untuk keperluan sehari-hari bagi kegiatan rumah tangga dan usahanya, dalam batas-batas kewajaran.²⁴

Dasar filosofis dari dibentuknya suatu aturan hukum, selain untuk mengatur dan menertibkan masyarakat, juga yang paling penting adalah memberikan rasa keadilan bagi masyarakat. Hukum merupakan instrument agar keadilan bisa dicapai sesuai dengan harapan public. Namun, proses penegakan keadilan melalui instrumen hukum selalu diterpa dilema yang tak berkesudahan.

²⁴ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 293.

Masalah keadilan telah ditelaah sejak zaman Yunani kuno, berasal dari pemikiran tentang sikap atau perilaku manusia terhadap sesamanya dan terhadap lingkungannya. Keadilan terhadap penguasaan dan pemilikan hak atas tanah adalah kondisi kebenaran ideal secara moral mengenai sesuatu tanah.²⁵

Menurut Boedi Harsono, menyatakan bahwa hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadikannya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.²⁶ Artinya bahwa selain kewenangan-kewenangan yang ada pada hak atas tanah, hak atas tanah juga berisikan kewajiban-kewajiban untuk menggunakan dan memelihara potensi tanah yang bersangkutan.

Berkaitan dengan kewajiban yang dimaksud di atas, dapat dilihat ketentuan dalam UUPA, sebagai berikut:

1. Pada Pasal 6 UUPA, pada pokoknya menentukan bahwa semua hak atas mempunyai fungsi sosial;
2. Pada Pasal 15 dan Pasal 52 ayat (1) UUPA, pada pokoknya menentukan mengenai kewajiban memelihara tanah yang dimiliki;

²⁵ Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan HAM*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hal. 97.

²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 24.

3. Pada Pasal 10 UUPA, menentukan mengenai kewajiban bagi pemilik tanah pertanian untuk mengerjakan dan mengusahainya sendiri secara aktif.

Adapun konsep penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA sebagaimana dikemukakan oleh Muwahid, sebagai berikut:²⁷

1. Hak Bangsa Indonesia disebut dalam Pasal 1 UUPA, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
2. Hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2 UUPA, semata-mata beraspek publik.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat disebut dalam Pasal 3 UUPA beraspek perdata dan publik.
4. Hak-hak Perorangan atau Individu, semuanya beraspek Perdata terdiri atas:
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individu yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA.
 - b. Wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan sebagaimana dalam Pasal 49 UUPA.
 - c. Hak Jaminan atas tanah yang disebut dengan hak tanggungan, sebagaimana dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 UUPA.

²⁷ Muwahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*, UIN Sunan Ampel Press, Surabaya, 2016, hal. 11.

B. Macam-macam hak atas tanah

Pasal 4 ayat (1) UUPA Menjelaskan bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badanbadan hukum. Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokan menjadi 3 bidang, sebagai berikut:

1. Hak Milik

Hak Milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah. Hak milik dapat berlangsung terus menerus, diwariskan dari satu orang ke orang lainnya yang memenuhi syarat sebagai ahli waris, tidak mempunyai jangka waktu, tidak mudah dihapus, dan mudah dipertahankan. Yang dapat menjadi pemilik hak milik atas tanah adalah WNI asli, atau badan-badan hukum tertentu yang ditentukan oleh pemerintah juga bisa memiliki hak milik. Hak milik terjadi karena pewarisan,

hukum adat, pembukaan tanah, timbulnya lidah tanah, dan penetapan pemerintah.²⁸

2. Hak Pakai

Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain dengan jangka waktu yang tidak tertentu. Keputusan pemberian hak pakai diberikan oleh pejabat berwenang atau pemilik tanah dengan perjanjian yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah yang tidak bertentangan dengan UUPA. Yang dapat memiliki hak pakai adalah WNI maupun WNA dan badang hukum Indonesia maupun badan hukum asing.²⁹

3. Hak Guna Usaha (HGU)

Yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh pemerintah guna kepentingan usaha perikanan, pertanian, dan peternakan. Jangka waktu HGU adalah 35 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Hak guna usaha dapat dimiliki oleh WNI dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. HGU diberikan paling sedikit dengan luas 5 hektar. Jika lebih dari 25 hektar, maka harus memakai investor modal,

²⁸ *Ibid.*, hal. 69.

²⁹ *Ibid.*, hal. 81.

dikelola dengan baik sesuai dengan teknologi dan perkembangan zaman.

Terjadinya HGU karena adanya penetapan pemerintah.³⁰

4. Hak Guna Bangunan (HGB)

HGB merupakan hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Sama seperti HGU, HGB juga dapat dialihkan. HGB hanya dapat dimiliki oleh WNI dan badan hukum yang berdasarkan hukum Indonesia. Terjadinya HGB juga karena penetapan pemerintah.³¹

5. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak untuk menyewa tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sewa kepada pemilik tanahnya. Hak sewa diperoleh dengan pembayaran uang dengan jumlah tertentu untuk jangka waktu tertentu kepada pemilik tanah. Yang dapat memiliki hak sewa antara lain adalah WNI, WNA, dan badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing.³²

6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Merupakan hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Meskipun bisa memungut hasil hutan secara sah,

³⁰ *Ibid.*, hal. 74.

³¹ *Ibid.*, hal. 77.

³² *Ibid.*, hal. 84.

bukan berarti pemilik hak membuka tanan dan memungut hasil hutan memperoleh hak milih atas tanah tersebut.³³

Pasal 22 ayat (2), Pasal 31 dan Pasal 37 UUPA mengatur bahwa terjadinya tanah, timbulnya lidah tanah, dan penetapan pemerintah hak atas tanah salah satunya adalah melalui penetapan Pemerintah. Penetapan Pemerintah tersebut selain dilakukan terhadap obyek tanah yang bukti haknya merupakan hak-hak lama (baik bekas hak Barat maupun bekas Hak Adat) juga dilakukan terhadap obyek tanah yang statusnya berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Isi dari penetapan Pemerintah tersebut adalah pemberian atau penetapan hak atas tanah kepada subyek hak baik perseorangan maupun badan hukum dengan obyek suatu bidang tanah tertentu

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan. Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.³⁴

C. Pembuktian hak dalam pendaftaran tanah

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (biasa juga disebut Undang-

³³ *Ibid.*

³⁴ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal. 15.

Undang Pokok Agraria, dan untuk selanjutnya disebut UUPA) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Pasal 1 angka 1 PP 24/1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Lebih lanjut dalam Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) disebutkan bahwa salah satu tujuan dilaksanakan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan

dan untuk itu kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 bahwa sertifikat yang merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Oleh karena data dalam sertifikat mencakup data mengenai jenis haknya, subjeknya maupun mengenai letak, batas, dan luasnya maka sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data tersebut.

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster* adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SSPT PBB).³⁵

³⁵ Indra Yudha Koswara, *Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (Mea)*, Jurnal Hukum Positum, Volume 1, Nomor 1, Desember 2016, hal. 14.

Dengan demikian, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang kemudian menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah. Adapun lingkup pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA, sebagai berikut:³⁶

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, antara lain:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

³⁶ *Ibid.*

D. Sertifikat sebagai tanda bukti hak

Untuk membuktikan seseorang atau suatu badan hukum sebagai memiliki suatu bidang tanah maka perlu alat bukti. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 ditentukan bahwa sertifikat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui suatu proses pendaftaran tanah, karena itu apabila suatu bidang tanah belum dilaksanakan pendaftaran tanahnya maka atas bidang tanah tersebut tidak mempunyai sertifikat.

Dalam hukum pembuktian dikenal tiga jenis surat, yaitu akta otentik, akta dibawah tangan dan surat bukan akta.³⁷ Akta otentik merupakan surat yang dibikin dengan maksud untuk dijadikan bukti oleh atau dimuka seorang pejabat umum yang berkuasa untuk itu.³⁸

Sertifikat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah tertentu. Data fisik berkenaan dengan letak, batas dan luas bidang tanah. Sedangkan data yuridis berkenaan dengan subyek hak, alas hak dan pembebanan hak atas tanah. Data tersebut diperoleh dari pemohon sertifikat dan pemeriksaan oleh BPN melalui proses pendaftaran tanah. Karena itu dalam kaitannya dengan alat-alat bukti dalam proses peradilan perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164

³⁷ Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 2004, hal. 37.

³⁸ Wirjono, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Cetakan ke-6, Sumur, Bandung, 1975, hal. 108.

HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata maka sertifikat berstatus sebagai bukti surat yang berkualifikasi sebagai akta otentik.

Menurut Urip Santoso menyatakan bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:³⁹

1. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata; dan
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

³⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Cetakan ke- 2*, kencana, Jakarta, 2010, hal. 261.

BAB III
AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL DARI SUATU PERALIHAN
HAK ATAS TANAH TANPA SEBAB YANG HALAL DAN
BERITIKAD TIDAK BAIK

A. Keabsahan suatu perjanjian secara umum

Syarat sahnya suatu perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab (kausa) yang halal.

Syarat pertama dan kedua di atas dinamakan syarat-syarat subjektif; apabila salah satu dari kedua syarat tersebut tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat-syarat objektif, yakni jika salah satu dari kedua syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum.

Jika syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta telah dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta, perjanjian telah mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan kekuatan suatu Undang-Undang. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta menegaskan

bahwa: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat yang dimaksudkan di sini adalah persesuaian kehendak para pihak, yaitu bertemunya penawaran dengan penerimaan. Sedangkan Herlien Budiono dalam buku Johannes Ibrahim Kosasih, berpendapat bahwa kesepakatan di sini bukan berarti kesepakatan untuk mengikatkan dirinya saja. Kesepakatan di antara mereka pun harus dikatakan sepakat mengenai prestasi yang hendak dicapai. Prestasi di sini diartikan sebagai prestasi yang diberikan berikut pula diterima oleh para pihak.⁴⁰

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian lahir pada saat detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal pokok yang menjadi objek perjanjian. Jika sudah terdapat persesuaian paham dan pertemuan kehendak pada saat negoisasi, maka itulah yang disebut sebagai detik tercapainya kesepakatan. Selanjutnya Subekti menjelaskan bahwa pernyataan yang sepatutnya dapat dianggap melahirkan maksud dari orang yang hendak mengikatkan dirinya adalah pernyataan yang dapat menjadi dasar dari suatu perjanjian.⁴¹

⁴⁰ Johannes Ibrahim Kosasih, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal. 45.

⁴¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-22, Intermasa, Jakarta, 2008, hal. 26.

Undang-undang tidak memberikan suatu defenisi mengenai arti kesepakatan, akan tetapi timbulnya kesepakatan dapat dikaji dengan pendekatan-pendekatan teori yang ada dan berkembang hingga saat ini. Kesepakatan memiliki 2 (dua) unsur, yaitu penawaran (*offer*) dan unsur penerimaan (*acceptance*). Saat bertemunya penawaran dan penerimaan inilah yang dapat dikatakan sebagai saat terjadinya suatu kesepakatan antara para pihak sehingga melahirkan suatu perjanjian.

Di bawah ini beberapa teori yang dapat dijadikan sebagai acuan kapan lahirnya kesepakatan sebagai berikut.

a. Teori Kehendak (*Wilstheorie*)

Menurut teori ini kehendak adalah penyampaian maksud dari salah satu pihak. Pengertian “kehendak” bukan kehendak dalam sikap batin, melainkan kehendak yang harus dinyatakan secara nyata dan tegas. Jika terdapat kesamaan kehendak atau kesamaan maksud di antara para pihak, maka berarti sudah tercapai kesepakatan dan dapat dikatakan telah lahir suatu perjanjian. Teori ini merupakan teori yang paling tua. Menurut teori ini haruslah dipegang teguh tentang adanya persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Apabila kehendak dari kedua belah pihak berselisih,

maka tidak dapat dikatakan terjadi kesesuaian kehendak dan tidak dapat dikatakan telah lahir suatu perjanjian.⁴²

b. Teori Pernyataan (*Verklaring Theorie*)

Teori pernyataan memiliki titik tolak pada pernyataan yang diutarakan oleh para pihak. Kesepakatan dianggap sudah terjalin apabila para pihak telah mengungkapkan apa yang diinginkan. Lain masalahnya apabila ternyata tidak sesuai dengan kehendak. Kesepakatan dianggap tetap ada setelah pihak yang satu telah mendengar pernyataan dari pihak lainnya.⁴³

c. Teori Kepercayaan (*Vertrouwenstheorie*)

Teori kepercayaan merupakan teori pernyataan yang diperlunak. Teori ini tetap menekankan pada pernyataan salah satu pihak yang diutarakan para pihak lainnya. Namun agar dari pernyataan dikatakan sebagai kesepakatan tolak ukurnya adalah pernyataan yang sesuai dengan kebiasaan masyarakat dapat mengakibatkan munculnya kepercayaan.⁴⁴

Walaupun terdapat berbagai teori , untuk menentukan saat terjadinya persesuaian antara kehendak dan pernyataan, menurut Sudikno Mertokusumo yang dikutip oleh Irwan Soedjo, ada lima cara

⁴² R. Subekti, *Op. Cit.*, hal. 56.

⁴³ R.M. Suryodiningrat, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, 1985, hal. 89-90.

⁴⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal. 76.

menyampaikan pernyataan yang dianggap sesuai kehendaknya, yaitu dengan:

- 1) bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lain yang berkontrak;
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lain; dan
- 5) Diam atau membisu asal dapat dipahami atau diterima oleh pihak lain yang menjalin perjanjian itu”.

Selanjutnya dalam hal Pasal 1321 KUHP Perdata, menyatakan bahwa:

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Dengan penjelasan sebagai berikut:

- 1) Kekeliruan/Kesesatan (*Dwaling*)

Mengenai kekeliruan/kesesatan, kita dapat melihat pemahamannya dalam Pasal 1322 KUH Perdata. Kekeliruan hanya dapat dijadikan alasan untuk membatalkan suatu perjanjian yang menyangkut hal pokok dalam perjanjian. Adapun mengenai subjek, kekeliruan hanya terbatas pada keterampilan subjek tersebut.⁴⁵

- 2) Kekerasan/Paksaan (*Bedreiging/Dwang*)

⁴⁵ *Ibid.*

Kekerasan atau paksaan dalam konteks hukum perjanjian diatur dalam Pasal 1323 hingga 1327 KUH Perdata. Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang mengancam dirinya, orang terdekatnya, atau kekayaannya. Dapat dikatakan perbuatan tersebut merupakan paksaan apabila salah satu pihak memberikan pernyataan persetujuan karena didasarkan atas ketakutan akan adanya ancaman. Konteks ancaman di sini haruslah ancaman yang bentuknya memang melanggar peraturan perundang-undangan.

3) Penipuan (*Bedrog*)

Aturan terkait penipuan dalam hukum perjanjian terdapat dalam 1328 KUH Perdata. Disebut sebagai suatu penipuan apabila salah satu pihak sedemikian rupa membuat pihak lain menyatakan berjanji ataupun tidak berjanji. Penipuan ini terikat erat dengan kesesatan hingga menyimpang dari kebenaran. Menurut Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin dan Yunial Laili Mutiari, sebagaimana dikutip oleh Erwin Soedjijanto Josua, bahwa penipuan terjadi jika pihak yang satu memberikan keterangan yang tidak benar disertai dengan kelicikan, sehingga membuat pihak lain terbujuk untuk memberikan persetujuan atau bersepakat mengenai hal tersebut. Sejalan itu juga dengan Herlien Budono yang menyebutkan bahwa terjadinya suatu penipuan apabila

dengan kehendak, pengetahuan dan kesengajaan menyesatkan orang lain, menyembunyikan fakta memberikan informasi yang keliru ataupun bentuk tipu daya lainnya.

d. Dibuat dalam Kondisi Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*)

Secara peraturan perundang-undangan, tidak ada yang mengatur secara spesifik mengenai penyalahgunaan keadaan. Namun dapat kita lihat pengertiannya dalam beberapa doktrin ahli. Menurut Muhammad Syaifuddin, penyalahgunaan di sini berkaitan dengan kondisi yang membuat satu atau lebih pihak berada dalam keadaan yang tidak bebas untuk membuat perjanjian. Menurut J. Satrio, penyalahgunaan keadaan ini berkaitan dengan keadaan yang bertentangan dengan ketertiban umum atau kebiasaan yang baik. Keadaan yang bertentangan ini mungkin dapat menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. Adapun ciri-ciri keadaan yang dapat dinyatakan sebagai penyalahgunaan keadaan sebagaimana dikutip oleh Erwin Soedjianto Josua adalah:

- 1) Pada saat menutup kontrak, salah satu pihak dalam keadaan terjepit;
- 2) Karena keadaan ekonomis dalam menghadapi kondisi keuangan yang mendesak;

- 3) Karena keadaan hubungan atasan-bawahan, keunggulan ekonomis salah satu pihak, hubungan antara pekerja dan pemberi kerja, orang tua atau wali dengan anak yang berada di bawah umur;
- 4) Karena keadaan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan dokter ahli atau spesialis;
- 5) Kontrak yang mengandung hubungan yang timpang, dimana prestasi salah satu pihak menjadi tidak seimbang Misalnya pembebasan tanggung pemberi kerja terhadap penerima kerja;
- 6) Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak.

Apabila pada saat kata sepakat tersebut terucap terdapat salah satu unsur kecacatan kehendak, maka kesepakatan tersebut menjadi tidak sempurna. Dengan adanya salah satu saja unsur di atas, maka dapat mempengaruhi keabsahan dari perjanjian antara para pihak. Perjanjian dengan cacat kehendak memiliki akibat hukum berupa dapat dibatalkannya perjanjian.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada hakikatnya setiap orang yang telah dewasa dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdara terdapat penjabaran lebih lanjut tentang pengaturan usia dewasa dalam hukum perdata adalah Pasal 1330 KUHPerdara, dan Pasal 49 dan 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Perkawinan.

Seseorang yang belum dewasa atau yang tidak cakap, tidak dibenarkan secara hukum untuk melakukan suatu perjanjian. Hal ini sesuai dengan Pasal 1329 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap”.

Berkaitan dengan suatu persetujuan atau suatu perjanjian, dapat merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan;
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang diterapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga adalah “Suatu hal tertentu “. Untuk mengetahui yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” adalah dengan mengkaji rumusan dalam Pasal 1132, Pasal 1333, dan Pasal 1334 KUHPerdara.

Dari ketiga pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa “suatu hal tertentu” adalah objek perjanjian harus berupa suatu hal atau suatu barang atau benda yang dapat ditentukan jenisnya. “Suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian tidak harus selalu dalam bentuk barang, akan tetapi dapat pula dalam bentuk jasa.

4. Suatu sebab (kausa) yang halal

Syarat keempat adalah suatu sebab yang halal. Perkataan “sebab” merupakan padanan kata dari bahasa Belanda “*oorzaak*” dan bahasa latin “*causa*” dalam perjanjian suatu hal tentunya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan baik dan ketertiban umum.⁴⁶

Menurut Mariam Darus Badruzaman, menyatakan bahwa kausa merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian. Undang-Undang menunjuk perjanjian tanpa sebab, sebab palsu, atau terlarang tidak mempunyai kekuatan, atau dengan kata lain tidak sah.⁴⁷ Suatu sebab yang halal dirumuskan dalam Pasal 1335, Pasal 1336, dan Pasal 1337 KUHPerdara.

Berkaitan dengan penjelasan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian di atas, mengisyaratkan setiap orang atau badan hukum yang ingin membuat perjanjian haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tersebut tanpa terkecuali, sehingga sesuatu perjanjian dinyatakan sah secara hukum atau tidak cacat hukum.

B. Syarat-syarat sahnya jual beli tanah

Jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu

⁴⁶ Johannes Ibrahim Kosasih, *Op. Cit.*, hal. 54.

⁴⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdara Buku Ketiga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hal. 120.

hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual-beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan Jual-Beli di bawah tanganterkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).

Berkaitan dengan hal itu, Irma Devita Purnamasari menyakan bahwa Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan. Jual-beli tanah merupakan proses peralihan hak dengan menggunakan prinsip dasar yaitu Terang dan Tunai. Terang artinya jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, pejabat umum yang berwenang seperti Kepala Adat, Camat, dan PPAT. Tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai.⁴⁸

Berkaitan dengan penjelasan di atas, penulis akan menguraikan tentang Syarat-syarat sahnya jual beli tanah, yaitu sebagai berikut:

⁴⁸ Irma Devita Purnamasari, 2010, Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan, Kaifa,Bandung, h. 16

1. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atastanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.⁴⁹

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah "*Openbaar Ambtenaar*" *Openbaar* artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum. *Openbaar Ambtenaar* berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita.⁵⁰

Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam PP No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (LNRI 1998-52;TLN 3746).Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas dibidang pendaftaran tanah, khususnya

⁴⁹ Purwahid Patrik, Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986, hal. 3.

⁵⁰ John Salehindo, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hal. 53.

dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang, pemindahan hak, Pasal 44 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembebanan hak, Pasal 51 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Pejabat Umum (Camat/Notaris/pejabat lain selaku PPAT) mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya di mana ia berwenang membuat akta otentik itu. Oleh karena itu ditetapkan pula bahwa di depan kantor tempat di mana ia menjalankan tugas itu, ditempatkan/dipasang “Papan Pengenal PPAT”, agar umum mengetahui dan di situlah ia menyelenggarakan tugasnya secara resmi dan sah. Di sini diartikan pula bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta PPAT untuk transaksi tanah yang berada diluar wilayah hukum/kerjanya di dalam mana ia ditetapkan sebagai PPAT.

2. Keabsahan jual beli tanah yang dilakukan tanpa PPAT

Akta dibawah tangan yang dipergunakan sebagai alat bukti (yaitu perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan) dan berlaku pula untuk akta otentik maupun, setidaknya-tidaknya mempunyai kekuatan pembuktian terhadap siapa yang membubuhkan tandatangan di dalam akta itu. Suatu akta

(surat) dapat dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila telah memenuhi ketiga pembuktian di atas.

Dalam kasus ini, pembuktian terhadap akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibuktikan dalam persidangan, sehingga perlu adanya perlindungan terhadap pembeli apabila penjual wanprestasi, tentu membawa konsekuensi hukum yaitu:⁵¹

- a. Adanya kewajiban denda yang harus dibayar atas kerugian materiel yang diderita pembeli, kerugian ini dapat berupa kerugian yang benar-benar dialami seperti uang muka yang telah dibayar, bunga yang telah diperjanjikan, atau keuntungan yang seharusnya diperoleh.
- b. Objek yang diperjanjikan dapat menjadi jaminan, bahwa penjual harus memenuhi terlebih dahulu kewajibannya, kemudian jika jaminan dapat dihapuskan, maka jaminan ini atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah. Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhinya kedua syarat tersebut,

⁵¹ Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hal. 12.

maka perjanjian pengikatan jual belilah yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT.

C. Faktor halal dan itikad baik menentukan dalam perjanjian jual beli

Pasal 1320 KUHPerdara ayat (4) menyatakan “suatu sebab yang halal”. Pengertian sebab atau causa/kausa (*oorzak*, untuk selanjutnya terminologi yang digunakan adalah kausa) adalah sebab mengapa perjanjian atau kontrak itu dibuat. Kausa merupakan unsur essensialia dan perjanjian. KUHPerdara menegaskan bahwa sahnya perjanjian harus terdapat kausa, dan juga kausa tersebut harus halal. Undang-undang tidak memberikan perumusan mengenai kausa yang halal, demikian pula tidak terdapat doktrin yang menjelaskan hal itu.⁵²

Ajaran tentang kausa tidak dapat dilepaskan dari perkembangan hukum Romawi, yang semula tidak mengenal asas kebebasan berkontrak dan menganut sistem tertutup. Dengan pengaruh dari hukum gereja, yaitu hukum kanonik, di mana menganut suatu prinsip bahwa janji itu mengikat, maka diterimalah asas kebebasan berkontrak. Dikhawatirkan adanya kebebasan yang tidak dapat dikontrol di mana seseorang memberikan janjinya atas ketidaktelitian atau

⁵² Johannes Ibrahim Kosasih, *Op. Cit.*, hal. 130.

kecerobohnya sehingga dapat menderita kerugian, maka dicari sarana pencegahannya atau kontrol atas kemungkinan keterikatannya atas janji-janji yang tidak memiliki dasar. Orang berpendapat bahwa kalau seorang debitur memiliki dasar untuk mengikat diri, maka perikatan demikian secara moral dan hukum dapat mengikat dirinya. Dengan demikian orang melihat kausa sebagai sarana pencegahan terhadap pernyataan/janji yang tidak memiliki dasar.⁵³

Domat dan Pothier dalam buku J. Satrio memandang kausa suatu perikatan sebagai alat penggerak, yang menjadi dasar dari kesedihan debitur untuk menerima keterikatannya untuk memenuhi isi (prestasi) perikatan. Apa yang menjadi dasar mereka mau untuk memenuhi isi perikatan? Karena tidak semua daya penggerak diterima sebagai kausa, hanya penggerak yang langsung saja. Kausa tidak sama dengan motif. Motif adalah dasar penggerak pertama yang menimbulkan kehendak untuk melakukan suatu perbuatan, jadi ia merupakan sebab yang paling jauh. Undang-undang tidak memperdulikan motif seseorang dalam hukum perdata, bahwa orang membeli rumah untuk mengamankan kekayaannya dari bahaya inflasi. Hal ini tidak menjadi persoalan bagi undang-undang.⁵⁴

⁵³ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Adytia Bakti, Bandung, 2001, hal. 53.

⁵⁴ *Ibid*, hal. 131.

Berkaitan dengan kausa dan motif, Hamaker dalam buku Johannes Ibrahim Kosasih, berpendapat bahwa kausa suatu perjanjian adalah akibat yang sengaja ditimbulkan oleh tindakan menutup perjanjian, yaitu apa yang menjadi tujuan mereka (para pihak bersama). Tujuan untuk menutup perjanjian disebut “tujuan objektif”, untuk membedakan dengan tujuan subjektif yang dianggap sebagai “motif”. Hamaker lebih lanjut mengatakan bahwa setiap perjanjian mempunyai tujuannya sendiri yang khas, dan tiap perjanjian sebenarnya adalah upaya melaksanakan akibat tertentu dari perjanjian yang mereka sepakati bersama. Didalam akibat mana terletak tujuan bersama atau kausa perjanjian. Akibat dari tujuan tersebut adalah kausa dalam arti teknik yuridis. Ia membedakan kausa menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu:⁵⁵

1. Untuk mengadakan, menggabungkan atau menimbulkan hubungan hukum. Akibat adalah bahwa mereka satu sama lain terikat untuk bertindak dalam pola tertentu atau melakukan tindakan tertentu, atau tidak melakukan tindakan tertentu. Jadi di sini tujuan para pihak adalah mengadakan suatu hubungan.
2. Untuk menegaskan, memperkuat, mengubah, atau menghapus hubungan yang (sudah) ada antara mereka. Yang pertama mempunyai tujuan tersendiri, kausa tersendiri. Sedang yang kedua tidak, kausanya terletak pada hubungan hukum yang lain, yang akan ditegaskan, dikuatkan, diubah atau dihapus. Misalnya pada perjanjian penanggungan (*borgtocht*), pembebasan utang dan *novatie*, di

⁵⁵ *Ibid*, hal. 132.

mana selalu ada perjanjian lain, yang menjadi kausanya, yang dengan perjanjian penanggungan akan dikuatkan pada pembebasan utang dan novatie akan dihapuskan.

Dalam melakukan suatu perikatan atau perjanjian jual beli, maka perlulah memuat kausa atau sebab yang halal. Artinya bahwa faktor halal menentukan dalam suatu perjanjian jual beli. Adapun akibat-akibat hukum ada atau tidaknya kausa yang halal dalam suatu perjanjian, sebagai berikut:

1. Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Kausa Yang Halal

Bila menafsirkan kausa sebagai tujuan, perlu merujuk dahulu pada ketentuan dalam Pasal 1335 KUH Perdata, menyatakan bahwa “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”.

Menurut J. Satrio dalam buku Johannes Ibrahim Kosasih menyatakan bahwa ketentuan dalam Pasal di atas harus dibaca sebagai “suatu perjanjian tanpa tujuan bersama atau mempunyai tujuan bersama yang palsu atau bertentangan dengan undang-undang adalah batal”. Perjanjian tanpa kausa bukan berarti mempunyai kausa yang terlarang ataupun kausa yang palsu, tetapi di dalam kenyataan atau praktik ada kalanya digunakan untuk peristiwa, di mana biasanya baru di kemudian hari mereka menyadari, bahwa yang hendak dituju oleh para pihak dengan perjanjian itu, ternyata tidak mungkin dapat dilaksanakan. Misalnya orang menutup perjanjian dengan maksud untuk

mengatur angsuran pembayaran utangnya. Apabila kemudian ternyata utang tersebut sudah tidak ada lagi, maka perjanjian yang mereka buat tidak mengandung kausa, dalam arti tujuan yang hendak mereka capai dengan perjanjian mereka tak mungkin dicapai. Contoh lainnya bila hendak membuat perjanjian novatie untuk menggantikan perikatan yang lama dengan perikatan baru. Kalau perikatan lama yang hendak diganti tidak ada, maka perjanjian novatie adalah batal.⁵⁶

2. Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Kausa atau sebab yang palsu

Di dalam suatu perjanjian terkadang terdapat penyebutan kausa atau sebab yang lain dari yang sebenarnya, hal tersebut dapat terjadi dikarenakan keliru atau memang disengaja. Biasanya penyelundupan kausa dilakukan karena kausa yang sebenarnya terlarang.

Sehingga pada akhirnya perjanjian seperti itu dibatalkan karena kausanya bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Pembahasan mengenai kausa yang palsu sering kali tidak dapat dilepaskan dari kausa yang terlarang. Dapat disimpulkan bahwa kausa yang palsu merupakan suatu perjanjian yang tidak halal.

3. Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Kausa atau sebab yang Terlarang

Pasal 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu kausa adalah terlarang, kalau ia bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban

⁵⁶ Johannes Ibrahim Kosasih, *Op. Cit.*, hal. 130.

umum". Adapun penjelasan unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 1337 KUHPerdata, sebagai berikut:

a. Suatu kausa terlarang karena bertentangan dengan Undang-Undang

Perjanjian dengan kausa yang bertentangan dengan undang-undang secara mudah dan kasat mata dapat dilihat dari undang-undang yang berlaku, apakah ada larangan mengenai hal tersebut atau tidak? Van Brakel membedakan kausa yang terlarang oleh undang-undang menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu:⁵⁷

1) Yang Prestasinya Merupakan Tidakan yang Dilarang Undang-Undang.

Kausa yang terlarang biasanya berhubungan dengan adanya larangan pemindahan barang tertentu. Misalnya perjanjian untuk menyelundupkan barang.

2) Larangan yang Berhubungan dengan Tanah. Sehubungan dengan kausa

yang terlarang. Misalnya penyeludupan terhadap larangan undang-undang, seperti larangan pengasingan tanah eks Stb 1875:179 (sekarang tidak berlaku lagi), larangan orang asing untuk memiliki tanah jenis tertentu menurut UUPA.

b. Suatu kausa terlarang karena bertentangan dengan kesusilaan

Menetapkan suatu kausa bertentangan dengan tat karma/kesusilaan (*goede zeden*) sulit untuk diputuskan. Kesusilaan adalah istilah yang

⁵⁷ *Ibid.*, hal. 136.

abstrak, yang isinya dapat berbeda-beda di satu daerah dibandingkan dengan daerah lainnya, dan di samping itu penilaian orang tentang kesusilaan berubah-ubah menurut perkembangan zaman. Menurut J Satrio, istilah “*geode zeden*”, sebenarnya lebih tepat diterjemahkan sebagai “tata Krama”, sehingga meliputi norma-norma yang berlaku dalam kalangan terbatas tertentu, seperti di kalangan pengacara, dokter, notaris dan lain-lain.⁵⁸

c. Suatu kausa bertentangan dengan ketertiban umum

Masalah bertentangan dengan ketertiban umum memiliki keterkaitan dengan kesusilaan, hanya saja ketertiban umum memiliki arti yang lebih luas, meliputi keamanan negara. Dengan demikian bahwa kausa yang bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan, sedikit banyak memiliki kaitan juga dengan kausa yang bertentangan dengan ketertiban umum.

Bertentangan dengan ketertiban umum adalah hal-hal yang berkaitan dengan masalah kepentingan umum, seperti keamanan Negara, keresahan dalam masyarakat, dan lain-lain.

Dari penjelasan-penjelasan di atas dapat diketahui bahwa faktor halal sangat menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian. Selain dari pada itu, faktor itikad baik juga menjadi penting dalam suatu perjanjian. Pada pokoknya apabila

⁵⁸ *Ibid.*

suatu perjanjian memiliki sebab yang halal, itu berarti perjanjian tersebut berdasarkan itikad baik. Dalam Pasal 1338 ayat (3) menentukan mengenai itikad baik, yakni bahwa itikad baik menuntut agar dalam pelaksanaan suatu perjanjian para pihak mengindahkan tuntutan kepantasan dan kepatutan yang berlaku dalam pergaulan hidup.

Dengan demikian faktor halal dan itikad baik dalam membuat perjanjian jual beli tanah merupakan faktor penentu sah atau tidaknya perjanjian jual beli tersebut. Karena dengan terpenuhi sebab/kausa yang halal dan beritikad baik, maka dipastikan tidak ada pihak yang dirugikan, tidak ada sesuatu yang dipalsukan, tidak ada sesuatu yang dilarang, serta perjanjian yang dibuat tersebut adalah sah menurut hukum.

D. Akibat hukum dari jual beli tanah tanpa itikad baik dan sebab yang halal

Seperti dijelaskan pada pembahasan sebelumnya, bahwa sebab yang halal dan itikad baik dalam jual tanah menentukan dalam membuat perjanjian jual beli tanah. Sebab yang halal merupakan syarat objektif atau niat dari pihak yang membuat perjanjian. Adapun akibat hukum dari tidak dipenuhinya syarat-syarat objektif tersebut adalah batal demi hukum (*void* atau *nietig*).

Batal demi hukum (dalam beberapa literatur disebut sebagai *null and void*) diartikan sebagai perjanjian antara para pihak dari semula dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian, para pihak tidak dapat meminta pengadilan untuk

memaksa pemenuhan prestasi pihak lainnya karena hal pada dasarnya para pihak tidak memiliki dasar untuk saling menuntut pihak lain di muka persidangan. Untuk menjamin kepastian hukum, maka hakim harus menyatakan bahwa perjanjian tidak sah dan dianggap tidak pernah ada.⁵⁹

⁵⁹ *Ibid.*, hal. 60.

BAB IV
ANALISIS PENULIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI MEDAN NOMOR: 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn

A. Posisi Kasus

Adapun kronologis perkara Perdata Bantahan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn, sebagai berikut:

Bahwa Pelawan bernama Viza Yulvida Lubis, Umur 47 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan pulo Mawar Nomor 25 Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan.

Terlawan I bernama Joesra Joesoef Bahroeny, Perempuan, Lahir di Bireun, pada tanggal 25 Agustus 1952, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Direktur PT. Miller Bahroeny. Terlawan II bernama Emma Rahmasari, Perempuan, Lahir di Palembang, pada tanggal 15 Mei 1968, Umur 49 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, dahulu beralamat di Medan Kompleks Taman Setia Budi Indah II Blok I Nomor 74, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan.

Terlawan III bernama M. Arif Wibowo, Laki – laki, Lahir di Medan pada tanggal 4 April 1980, Umur 37 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan dahulu Karyawan Swasta sekarang Jualan, dahulu beralamat di Jalan Medan – Siantar KM 3,5 Nomor 14 Pematang Siantar, sekarang di

Lembaga Pemasyarakatan Tanjung Gusta Medan, kemudian alamat tersebut dirubah menjadi beralamat di Jalan Medan – Siantar KM 3,5 Nomor 14 Pematang Siantar, sekarang di Lembaga Pemasyarakatan Tanjung Gusta Medan dan setelah bebas menjalani hukuman dari Lembaga Pemasyarakatan Tanjung Gusta Medan, M. Arif Wibowo pada saat ini tidak diketahui keberadaannya diwilayah hukum Negara Republik Indonesia.

Adapun permasalahan dalam perkara Nomor: 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn, yaitu: Bahwa pelawan adalah pemilik sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya dengan alas hak tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6044 Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal Kotamadya Medan Propinsi Sumatera Utara atas nama VIZA YULVIDA LUBIS i.c Pelawan, setempat dikenal dengan Komplek Taman Setia Budi Indah II Blok I Nomor 74 Medan dimana selama ini tanah/rumah tersebut ditempati dan dihuni oleh Terlawan II dengan seizin Pelawan.

Bahwa Pelawan sangat terkejut ketika Pelawan hendak menjual rumah tersebut ketika di cek bersih ke BPN Medan dinyatakan pada persil tersebut telah dikenakan Sita Jaminan pada perkara perdata Reg No 542/Pdt.G/2015/PN.Mdn di Pengadilan Negeri Medan dengan pihak-pihak Terlawan I sebagai Penggugat melawan Terlawan II dan Terlawan III sebagai Tergugat-tergugat.

Bahwa kemudian Pelawan menyelusuri permasalahan ini dimana didapat datadata bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Ketua

Majelis Hakim yang mengadili perkara tersebut telah melaksanakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) pada tanggal 3 Juni 2016 dan dibuat Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor : 542/ Pdt.G/ 2015/ PN.Mdn;

Bahwa Pelawan sebagai pihak ketiga secara juridis mempunyai hak mengajukan perlawanan dalam bentuk *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga terhadap *Conservatoir Beslag* dan ini ditegaskan kembali oleh Putusan MARI No. 3089 K/ Pdt/ 1991 yang menjelaskan, sita jaminan yang diletakkan di atas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan *derden verzet*;

Bahwa oleh karena Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*allegoed opposant*), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi

Bahwa Pelawan sebagai pemilik sah atas tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Komplek Setia Budi Indah II Blok I Nomor 74, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 6044 sangat dirugikan sekali untuk diletakkan sita jaminan terhadap objek perkara.

B. Dasar dan Pertimbangan hukum dari Majelis Hakim dalam memutus perkara

Adapun dasar dan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor: 561/Pdt.Bth/2017/Pn Mdn, sebagai berikut:

1. Majelis Hakim menolak seluruhnya eksepsi Terbantah I, terdiri dari:
 - a. Upaya Hukum Perlawanan Pelawan/ Bantahan Pembantah Telah Daluarsa (*Verjaaring*);
 - b. Perlawanan Pelawan/ Bantahan Pembantah Kurang Pihak;
 - c. Perlawanan Pelawan/ Bantahan Pembantah Prematur;
 - d. Perlawanan Pelawan/ Bantahan Pembantah Kabur (*Obscuur Libels*).
2. Bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama Bantahan Pembantah, maka dapat disimpulkan Pembantah dalam Bantahannya mendalilkan sebagai pemilik atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya dengan alas hak tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6044 Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal Kotamadya Medan Propinsi Sumatera Utara atas nama VIZA YULVIDA LUBIS i.c Pembantah, setempat dikenal dengan Komplek Taman Setia Budi Indah II Blok I Nomor 74 Medan yang telah diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*).
3. Majelis hakim mempertimbangkan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar

(*allegoed opposant*), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi, sehingga antara Posita dengan Petitum Bantahan telah saling mendukung atau sinkron.

4. Majelis Hakim mempertimbangkan dan menilai bukti-bukti yang diajukan di persidangan oleh para pihak yang berperkara.
5. Majelis Hakim mempertimbangkan keabasahan alas hak yang dimiliki oleh Pelawan/Pembantah dengan merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.
6. Majelis Hakim menilai bahwa jual beli tanah yang dilakukan Ferry Yulanda Lubis kepada Pembantah dengan cara Jual Beli berdasarkan Akta jual Beli Nomor 18/ 2015 tanggal 24 November 2015 dilakukan dengan itikad tidak baik dan tidak memenuhi syarat ke-4 mengenai suatu sebab yang halal. Adapun alasan Majelis Hakim adalah bahwa suami Terbantah-II bernama Ferry Yulanda Lubis telah melakukan peralihan hak atas objek sengketa dengan cara jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 18/ 2015 pada tanggal 24 November 2015 dan sebelum terbit atau sebelum dibuat perjanjian jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 18/ 2015 pada tanggal 24 November 2015, yakni pada tanggal 1 Oktober 2015 Terbantah - I telah lebih dahulu mendaftarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan

Negeri Medan dengan Register Perkara Nomor 542/ Pdt.G/ 2015/ PN.Mdn dengan Tergugat - I In Casu Terbantah - II, Tergugat - II In Casu Terbantah - III, kemudian Suami Terbantah - I dengan Pembantah melakukan Jual Beli Objek sengketa dihadapan Notaris dengan Akta Nomor 18/ 2015, Tanggal 23 November 2015 atau setelah Terbantah - I pada tanggal 1 Oktober 2015 mendaftarkan Gugatan Nomor 542/ Pdt.G/ 2015/ PN.Mdn.

C. Analisis terhadap Putusan Hakim Nomor : 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn

Adapun amar Putusan Nomor: 561/Pdt.Bth/2017/Pn Mdn, pada pokoknya menolak ekspeksi Terbantah-I untuk seluruhnya dan menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya. Artinya bahwa tidak ada satupun petitum-petitum baik Pembantah/Pelawan dan Para Terbantah tidak.

Berkaitan dengan keputusan Majelis Hakim tersebut, adapun fakta dipersidangan terungkap fakta bahwa Pelawan/Pembantah dalam pokok bantahannya menyatakan bahwa ia merupakan pemilik yang sah terhadap objek perkara tersebut berdasarkan alas hak tanah sertifikat hak milik nomor 6044, bahwa Pelawan memiliki alasan menyatakan bahwa “sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga”.

Namun dalam putusan, Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara nomor 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn tertanggal 12 Juli 2018 menyatakan menolak bantahan Pembantah Untuk seluruhnya, dengan

pertimbangan hukum bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pembantah dan suami Terlawan II tidak memenuhi syarat-syarat sahny suatu perjanjian (syarat ke-4 : Sesuatu sebab yang halal) sebagaimana tersebut dalam pasal 1320 KUHPerdara, karena Majelis Hakim menduga jika peralihan objek sengketa yang dilakukan oleh suami Terlawan II kepada Pembantah dilakukan dengan itikad tidak baik dengan maksud agar Terlawan II terhindar dari kewajibannya untuk mengganti rugi kepada Terlawan I akibat dari tindak pidana yang dilakukannya.

Berdasarkan analisa penulis terhadap Putusan Nomor: 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn, bahwa benar sebab yang halal dan itikad baik menentukan dalam peralihan hak atas tanah. Namun, menurut penilaian penulis bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan keabsahan bukti alas hak yang sah yang dimiliki oleh Pelawan/Pembantah menjadi Putusan akhir dalam perkara ini.

Jika memang ada sebab yang halal dan etikad tidak baik Pelawan/Terbantah dalam jual beli tanah tersebut, seharusnya hal itu akan terungkap pada saat Pelawan/Pembantah melakukan segala upaya mulai dari pembuatan kesepakatan, melakukan jual beli di hadapan pejabat yang berwenang atau PPAT, pendaftaran tanah, sampai pada akhirnya terbitnya Sertifikat tanah sebagai alas hak atas tanah.

Dengan demikian, penulis menyimpulkan bahwa Majelis Hakim tidak memiliki rasa keadilan dalam memutus perkara, karena Majelis Hakim hanya

memutus perkara berdasarkan waktu terselenggaranya perjanjian jual beli tersebut sehingga menyatakannya tidak halal, tanpa memperhatikan dan tanpa mempertimbangkan secara serius mengenai bukti otentik dan alat bukti alas hak sertifikat tanah yang sah secara hukum yang dimiliki oleh Pelawan/Terbantah. Maka seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan mengabulkan Gugatan Pelawan/Pembantah, bukan menolaknya.

Adapun penjelasan waktu terselenggaranya perjanjian jual beli yang dimaksud adalah bahwa objek sengketa dengan cara jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 18/ 2015 pada tanggal 24 November 2015 dan sebelum terbit atau sebelum dibuat perjanjian jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 18/ 2015 pada tanggal 24 November 2015, yakni pada tanggal 1 Oktober 2015 Terbantah - I telah lebih dahulu mendaftarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Perkara Nomor 542/ Pdt.G/ 2015/ PN.Mdn dengan Tergugat - I In Casu Terbantah - II, Tergugat - II In Casu Terbantah - III, kemudian Suami Terbantah - I dengan Pembantah melakukan Jual Beli Objek sengketa dihadapan Notaris dengan Akta Nomor 18/ 2015, Tanggal 23 November 2015 atau setelah Terbantah - I pada tanggal 1 Oktober 2015 mendaftarkan Gugatan Nomor 542/ Pdt.G/ 2015/ PN.Mdn.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan tentang penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo 53 UUPA, yaitu: hak atas tanah yang bersifat tetap, hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, dan hak atas tanah yang bersifat sementara. Hak menguasai tanah diatur dalam Pasal 2 Jo Pasal 4 ayat (1) UUPA, Menjelaskan bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
2. Akibat hukum yang timbul apabila syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tidak terpenuhi sebagaimana yang diisyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, antara lain: sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal, selanjutnya dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara ditegaskan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maka perjanjian yang dibuat adalah tidak sah dan akibat hukum tidak mempunyai daya laku dan tidak mengikat bagi pihak yang membuatnya.

3. Berdasarkan analisa penulis bahawa Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 561/Pdt.Bth/2017/PN Mdn, tidak memiliki rasa keadilan dalam memutus perkara, karena Majelis Hakim hanya memutus perkara berdasarkan waktu terselenggaranya perjanjian jual beli tersebut sehingga menyatakannya tidak memiliki sebab yang halal dan beritikad tidak baik, tanpa memperhatikan dan tanpa mempertimbangkan secara serius mengenai bukti otentik dan alat bukti alas hak sertifikat tanah yang sah secara hukum yang dimiliki oleh Pelawan/Terbantah.

B. Saran

1. Agar setiap masyarakat yang akan melaksanakan kesepakatan dalam membuat perjanjian-perjanjian didasarkan pada aturan perundang-undangan yang berlaku, serta harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota.
2. Supaya kepada setiap masyarakat yang akan melakukan jual beli tanah sesuai dengan peraturan hukum, melakukan penguasaan dan kepemilikan atas tanah berdasarkan alas bukti hak yang sah secara hukum, serta dalam menguasainya atau miliknya dengan cara-cara yang baik, berdasarkan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat, serta melaksanakan dengan sebab yang halal dan beritikad baik, sebagaimana disebut dalam Pasal 1338 KUHPerdota.

3. Perlu bagi Hakim di Indonesia, sebagai penegak hukum, untuk melaksanakan penegakan hukum dengan sebaik-baiknya, berkeadilan, dengan tidak mengesampingkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan pokok perkara. Sehingga keputusannya dapat memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum yang dapat diterima oleh semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Badruzaman, Darus, Mariam, 2015, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdata Buku Ketiga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Basyir, Azhar, Ahmad, 2000, *Asas-asas Hukum Muamalah*, UII Press, Yogyakarta.
- Budiono, Herlien, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indoneia*, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2003, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta.
- Khairandy, Ridwan, 2005, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sun Servada Versus Itikad Baik : Sikap Yang Harus Diambil Pengdilan*, FH UII Press, Yogyakarta.
- Kosasih, Ibrahim, Johannes, 2019, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Marilang, 2013, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Alauddin Universty Press, Jakarta.
- Miru, Ahmadi, 2011, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Miru, Ahmadi, dan Sakka Pati, 2013, *Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Muwahid, 2016, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*, UIN Sunan Ampel Press, Surabaya.

Nasution, Johan, Bahder, 2011, *Negara Hukum dan HAM*, Mandar Maju, Bandung.

Patrik, Purwahid, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Keputusan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.

Perangin, Effendi, 1991, *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta.

Prodjodikoro, Wirjono, 1980, *Asas-Asas Perjanjian*, Sumur, Bandung.

Purnamasari, Devita, Irma, 2010, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung.

Ruchiyat, Eddy, 2006, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, PT. Alumni, Bandung.

Saleh, Wantijk, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Salehindo, John, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Samudra, Teguh, 2004, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung.

Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta.

Sarkawi, 2014, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta.

Satrio, J., 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Adytia Bakti, Bandung.

Soimin, Soedharyo, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Subekti, R., 2008, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-22, Intermasa, Jakarta.

Sumarjono, SW, Maria, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya*, Kompas Gramedia, Jakarta.

Surayin, 2001, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Wijaya, Bandung.

Suryodiningrat, R.M., 1985, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung.

Sutarno, 2008, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta,

Bandung. Syaifuddin, Muhammad, 2012, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju,

Bandung.

Wignjodipoero, Soerojo, 1983, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, PT. Gunung Agung, Jakarta.

Wirjono, 1975, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Cetakan ke-6, Sumur, Bandung.

Zakie, Mukmin, 2013, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi*

Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia, Buku Litera, Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun

1945. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C. Jurnal

- Aspan, h. (2017). "good corporate governance principles in the management of imited liability company. International journal of law reconstruction, volume 1 no. 1, pp. 87-100.
- Aspan, h. (2017). "peranan polri dalam penegakan hukum ditinjau dari sudut andang osiologi hukum". Prosiding seminar nasional menata legislasi demi pembangunan hukum nasional, isbn 9786027480360, pp. 71-82.
- Aspan, h. (2014). "konstruksi hukum prinsip good governance dalam mewujudkan kata kelola perusahaan yang baik". Jurnal dialogia iuridica universitas maranatha bandung, volume 2 no. 2, pp. 57-64.
- Aspan, h., i. M. Sipayung, a. P. Muharrami, and h. M. Ritonga. (2017). "the effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city)". International journal of global sustainability, issn 1937-7924, vol. 1, no. 1, pp. 55-66.
- Aspan, h., f. Milanie, and m. Khaddafi. (2015). "swot analysis of the regional development strategy city field services for clean water needs". International journal of academic research in business and social sciences, vol. 5, no. 12, pp. 385-397.
- Bintang, h. J. (2019). Peran hukum kesehatan dalam melindungi peserta program Badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan (studi di rsud dr. Pirngadi medan). Jurnal hukum responsif, 7(7), 34-47
- Effendi, Erdianto, 2010, *Makelar Kasus/Mafia Hukum, Modus Operandi dan Faktor penyebabnya*, Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Riau, Edisi I, No. 1 Agustus.
- Fikri, r. A. (2018). Analisis yuridis terhadap tindak pidana pembunuhan berencana yang dilakukan oleh anak dibawah umur menurut undang-undang nomor 11 tahun 2012 tentang sistem peradilan anak. Jurnal abdi ilmu, 11(1), 158-168.
- Hasibuan, l. R. (2019). Hak restitusi terhadap korban anak berdasarkan undang undang omor 35 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 23 tahun 2002 tentang perlindungan anak di belawan. *Jurnal hukum responsif*, 7(2), 30-39.
- Imran, z. (2019). Peran pemuka agama dalam menjaga kerukunan umat beragama di kelurahan mangga kecamatan medan tuntungan. Jurnal hukum responsif, 6(6), 93-104
- Indra Yudha Koswara, *Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (Mea)*, Jurnal Hukum Positum, Volume 1, Nomor 1, Desember 2016, hal. 14.

- Ketaren, a. H. S. (2018). Analisis yuridis tindak pidana cybercrime dalam perbuatan pidana pencemaran nama baik ditinjau dari undang-undang no. 8 tahun 2011 tentang informasi transaksi dan elektronik dan hukum pidana.
- Medaline, o. (2018). The development of “waqf” on the “ulayat” lands in west sumatera, indonesia. *Journal of social science studies*, microthink institute, issn, 2329-9150.
- Nita, S. (2017). 34. PENYELESAIAN PERSELISIHAN PADA HUBUNGAN KERJA DOSEN DENGAN YAYASAN DI INDONESIA1. *Prosiding Konferensi ke, 2(P3HKI)*.
- Rafianti, f. (2018). Adopsi dalam perspektif hukum islam. *Jurnal doktrin*, 3(6).
- Saragih, y. M., & medaline, o. (2018, march). Elements of the corruption crime (element analysis of authority abuse and self-enrich and corporations in indonesia). In *iop conference series: earth and environmental science* (vol. 126, no. 1, p. 012108). Iop publishing.
- Siregar, a. R. M. (2018). Kewenangan mahkamah konstitusi dalam pengujian undang undang terhadap undang-undang dasar tahun 1945. *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 100-108
- Siti, n. (2018). Rekonstruksi politik hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan hubungan industrial berdasarkan hukum progresif (doctoral dissertation, universitas andalas).
- Setiawan, N., Tarigan, V. C. E., Sari, P. B., Rossanty, Y., Nasution, M. D. T. P., & Siregar, I. (2018). Impact Of Cybercrime In E-Business And Trust. *Int. J. Civ. Eng. Technol*, 9(7), 652-656.
- Tanjung, a. S. (2018). Pertanggungjawaban pidana yang mengakibatkan meninggalnya orang dalam lingkup rumah tangga (studi kasus putusan pengadilan negeri tebing tinggi deli nomor 486/pid. B/2014/pn. Tbt.). *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 1-12. Sendy, b. (2019). Hak yang diperoleh anak dari perkawinan tidak dicatat. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 1-10.
- Tanjung, i. U. (2018). Studi komparative pendirian negara khilafah di indonesia. *Jurnal penelitian medan agama*.
- Wardani, i. H. (2019). Perlindungan hak atas penguasaan tanah transmigrasi di lahan usaha ii upt seunaam iv provinsi aceh. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 145-157

D. Internet

Inaka Patria Farino, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan*

Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Ganda,

<<http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/79480>>, diakses tgl 31

Januari 2019, pkl 11:48 WIB.

Nurul Riska Amalia, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai,*

<<http://repositori.uin-alauddin.ac.id/2148/1/nurul.pdf>>, diakses tgl 31 Januari 2019, pkl 11:45 WIB.

Prasetyo Kamila, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Hak Atas Tanah Secara Pinjam*

Pakai Dan Pendaftarannya,

<<http://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/4588/140200400.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>, dikses tgl 31 Januari 2019, pkl 11:34

WIB.