

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI
TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/PDT/2019)**

TESIS



OLEH :

NAMA MHS. : GHINA NADIANNISA' NUR MUHAMMAD
NO. POKOK MHS. : 18 921 052

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONEISA

2021



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/PDT/2019)**

Oleh :

Nama Mhs. : Ghina Nadiannisa' Nur Muhammad, S.H.

No. Pokok Mhs. : 18921052

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk Diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Magister (S-2)
Kenotariatan

Pembimbing 1

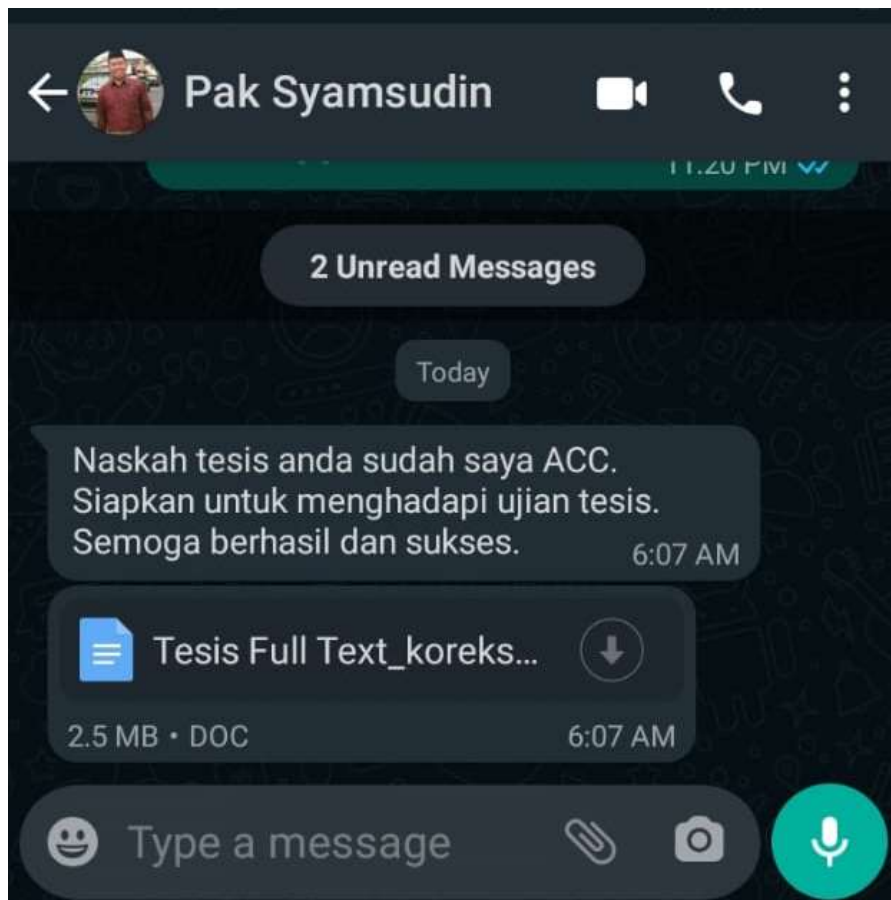
Dr. M. Syamsudin, S.H., S.H.

Yogyakarta,

Pembimbing 2

Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 15-10-2021



Bukti persetujuan dari Bp. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.
pada 15 Oktober 2021





**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI
TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/PDT/2019)**

Oleh :

**Nama Mhs. : GHINA NADIANNISA' NUR MUHAMMAD, S.H.
No. Pokok Mhs. : 18921052**

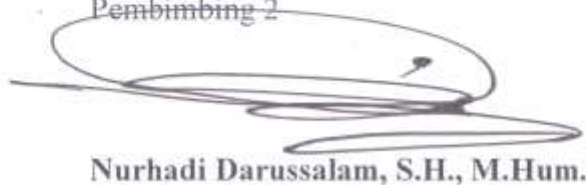
Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada hari Kamis, tanggal 21 Oktober 2021

Pembimbing 1


Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.

Yogyakarta, 26-10-2021.

Pembimbing 2


Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 26-10-2021.

Anggota Penguji


Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 21/10/2021

Mengetahui,

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia




Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“if you improve by 1% every day, within a year you ’ ll have improved by 365% ” – unknown

“Barangsiapa yang melapangkan satu kesusahan dunia dari seorang Mukmin, maka Allah melapangkan darinya satu kesusahan di hari Kiamat. Barangsiapa memudahkan (urusan) orang yang kesulitan, maka Allah Azza wa Jalla memudahkan baginya (dari kesulitan) di dunia dan akhirat... ”

(HR. Muslim)



Tesis ini dipersembahkan kepada:

*Kedua Orang Tua yang selalu memberikan doa, cinta,
kasih sayang, dan dukungan;
Dosen dan Guru yang telah memberikan bekal ilmu;
Keluarga Besar dan Sahabat yang selalu menemani;
Almamater tercinta, Universitas Islam Indonesia.*

PERNYATAAN ORISINALITAS

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan di bawah ini, saya :

Nama : GHINA NADIANNISA' NUR MUHAMMAD, S.H.
No. Mahasiswa : 18921052

adalah benar-benar mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2712 K/PDT/2019)”

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/ Pendaratan yang akan diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*',
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hal dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjukan oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 26 Oktober 2021



GHINA NADIANNISA' NUR MUHAMMAD, SH

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum warohmatullahi wabarokaatuh

Alhamdulillahirobbil'aalamiin Puji syukur kehadiran Allah *subhanahu wa ta'ala*, atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, motivasi, dan dorongan dari banyak pihak. Oleh karena itu, perkenankan Penulis menyampaikan rasa terima kasih yang setulus-tulusnya, utamanya kepada:

1. Allah *subhanahu wa ta'ala*, yang telah memberikan kehidupan bagi umat manusia, menciptakan bumi beserta isinya, serta memberikan karunia dan kehidupan yang cukup bagi Penulis.
2. Rasullulah SAW yang telah mengantarkan umat manusia dari dunia yang gelap gulita menuju dunia yang terang benderang.
3. Keluarga Besar terkasih utamanya Kedua Orang tua yang selalu mendukung, memberikan motivasi, memberikan kekuatan secara lahir dan batin, dan yang selalu mencintai Penulis.
4. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H, dan Bapak Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Penulis yang memberikan bimbingan, arahan, dan segala nasihatnya kepada Penulis.
7. Seluruh Dosen dan Staf Akademik Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas ilmu yang diberikan selama Penulis menuntut ilmu di kampus perjuangan ini.

8. Bapak Dr. Sulastriyono, S.H., M.Si., Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.H., Bapak Ahmad Khairun Hamrani, S.H., M.Hum., M.Kn., Bapak Andi M. Ashari Makkasau, S.H., dan Bapak Rachmad Nugroho, S.H. yang telah berkenan untuk menjadi Narasumber dalam penelitian ini.
9. Sahabat dan teman-teman yang selalu memberikan dukungan.
10. Teman-teman Penulis di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia angkatan 10 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang sudah memberikan dukungan kepada penulis dan waktu kebersamaan selama kuliah.
11. Semua pihak yang telah ikut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu. Semoga mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT.

Semoga segala doa, dukungan, bantuan serta semangat yang diberikan kepada Penulis, mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis sadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna, maka Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman penulis kelak di masa mendatang. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi Penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

Wassalamu'alaikum warohmatullohi wabarokaatuh

Yogyakarta, 14 Oktober 2021

Penulis,

GHINA NADIANNISA' NUR MUHAMMAD

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian	10
E. Kerangka Teori.....	20
F. Metode Penelitian.....	27
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan	32
BAB II TINJAUAN TEORETIK TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM	
 BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH	
A. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum.....	34
1. Pengertian Perlindungan Hukum	34
2. Makna dan Urgensi Perlindungan Hukum	36
3. Sarana Perlindungan Hukum.....	43
B. Perkembangan Pengaturan Tanah di Indonesia	47
1. Pengaturan Tanah sebelum Lahirnya UUPA	47
2. Pengaturan Tanah setelah UUPA.....	62
C. Transaksi dan Peralihan Hak Atas Tanah	64
1. Transaksi Tanah menurut Hukum Adat	64
2. Transaksi Tanah menurut KUH Perdata	67

	3. Transaksi Tanah menurut Ketentuan Hukum Tanah Nasional.....	71
BAB III	ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN.....	82
	A. Deskripsi Umum tentang Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah secara di Bawah Tangan.....	82
	1. Gambaran Umum	82
	2. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Putusan Nomor 176/Pdt.G/2017/PN.Yyk	89
	3. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT.YYK.....	92
	4. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2712 K/PDT/2019.....	99
	B. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Sengketa Jual Beli Tanah secara di Bawah Tangan	100
	1. Keabsahan Jual Beli Objek Sengketa.....	101
	2. Penetapan Para Penggugat sebagai Ahli Waris Sah.....	104
	3. Perbuatan Melawan Hukum.....	105
	4. Gugatan Kurang Pihak (<i>Error in Persona</i>).....	108
	C. Analisis Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah secara di Bawah Tangan.....	111
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	130
	B. Saran.....	131
DAFTAR PUSTAKA		133

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Parameter Keadilan Substantif dan Prosedural pada Putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata	122
Tabel 2. Hasil Pengukuran Keadilan Substantif	124
Tabel 3. Hasil Pengukuran Keadilan Prosedural	126



ABSTRAK

Kasus yang dikaji ini bermula pada tahun 1938 almarhum Hardjopawiro dan almarhum Slamet Mangoendihardjo telah melakukan jual beli atas sebidang tanah pekarangan Verponding No. 159 yang sampai saat ini masih tercatat dalam buku daftar tanah atas nama Hardjopawiro. Selanjutnya, tanah ini menjadi sengketa ketika diketahui bahwa tanah tersebut telah ditempati oleh pihak lain yang mengklaim dengan berbagai bukti, tanpa sepengetahuan ahli waris penggugat. Rupanya objek tanah tersebut telah dijual kembali oleh penjual dan ahli waris nya. Studi ini memiliki tujuan untuk menganalisis legal reasoning hakim dalam memutuskan perkara jual beli tanah dan perlindungan hukum bagi para pembeli dalam transaksi tanah tersebut. penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang disusun menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan sejarah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung yang mengikuti-putusan majelis hakim tingkat banding menimbang bahwa jual beli atas objek sengketa yang terjadi antara Slamet Mangoendihardjo dan Hardjopawiro pada tahun 1938 ialah sah berdasarkan alat bukti yang ada. Dengan demikian, tindakan Hardjopawiro dan ahli warisnya yang menjual objek tanah kepada para Tergugat termasuk ke dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata. Pendapat hakim yang demikian ialah tepat. Selain itu, hakim memutus kurangnya pihak yang diajukan sebagai pihak tergugat, yakni ahli waris Hardjopawiro dan Salamah. Oleh karena ahli waris Hardjopawiro sebagian besar telah meninggal, maka dapat menunjuk ahli waris lain yang masih hidup. Sementara Salamah yang menguasai bagian objek tanah, walaupun ia tidak memiliki hubungan dengan Slamet, tetapi ia mewarisi peninggalan ibunya. Hal ini terjadi apabila ibu Salamah (Mundjijah) dan Slamet pada saat transaksi tanah telah menikah. Apabila belum terikat perkawinan, maka Salamah dapat ditarik sebagai pihak tergugat karena tidak berhak menguasai tanah tersebut. Ahli waris pengganti dari Slamet Mangoendihardjo berhak atas perlindungan hukum sebab syarat-syarat keabsahan jual beli tanah telah terpenuhi, sedangkan untuk para pembeli lainnya (Para Tergugat) hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak, sebab tidak terpenuhinya syarat-syarat tersebut. Akan tetapi, Para Penggugat tidak dapat serta merta menyuruh keluar Para Tergugat untuk keluar dari objek sengketa tersebut, sebab berdasarkan fakta yang ada, tanah tersebut telah dihuni puluhan tahun oleh para pembeli Hardjopawiro yang mungkin tidak mengetahui bahwa tanah tersebut telah beralih kepada Slamet Mangoendihardjo. Disamping itu, para tergugat belum pernah merasa diberikan peringatan, baik secara tertulis maupun lisan oleh Para Penggugat dan keluarganya. Dari ketiga putusan yang dianalisis, hasilnya ketiga putusan tersebut belum sepenuhnya mencerminkan keadilan substantif berdasarkan hasil pengukuran menggunakan parameter keadilan. Sementara untuk keadilan prosedural, Mahkamah Agung sebagian besar parameter keadilan prosedural sudah dipenuhi.

Kata-Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Jual Beli Tanah, Di Bawah Tangan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang dengan segala kegiatannya dan sebagai sumber kehidupan. Dalam usaha untuk mempertahankan hidupnya, manusia sangat tergantung dari keramahan alam di daerah yang dihuninya. Pada zaman dahulu, manusia berusaha untuk membudidayakan tanah yang ada dengan cara bercocok tanam. Lama-kelamaan menggantungkan hidupnya pada tanah yang dikelolanya tersebut. Kemudian tanah menjadi harta benda yang berharga dan tinggi nilainya.¹

Dalam ruang lingkup agraria, atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain maupun badan-badan hukum.² Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur dalam pengertian yuridis, disebut hak. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau

¹ Nurhadi, et.al, *Pola Penguasaan, Pemilikan, dan Penggunaan Tanah secara Tradisional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Proyek Inventarisasi dan Dokumentasi Kebudayaan DKI Jakarta 1984/1985, hlm 38.

² Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya³. Hal ini sebagaimana yang tercantum pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya akan ditulis UUPA), yaitu:

“hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, 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.”

Bagi suatu bangsa, tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh sebab itu, tanah bagi bangsa Indonesia memiliki hubungan abadi dan bersifat magis religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.⁴ Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut.⁵ Sejalan dengan hal tersebut, asas nasionalitas yang dianut Indonesia telah tercermin dalam UUPA. Sebagai kawasan yang dimiliki oleh bangsa yang berdaulat dan bersatu, seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia dengan hubungan yang bersifat abadi.⁶ Asas nasionalitas ini memiliki konsekuensi yang jauh terhadap pemilikan atau

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, (Surabaya: Kencana, 2012), hlm, 9-10

⁴ Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hlm. 243.

⁵ Penjelasan Umum (II angka 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁶ Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

pemegang hak milik atas tanah di Indonesia, yaitu hanya Warga Negara Indonesia lah yang diperbolehkan mempunyai hak milik.⁷

Dewasa ini, jumlah luas tanah yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sangatlah terbatas, sedangkan keinginan masyarakat untuk memiliki hak atas tanah selalu bertambah. Selain bertambahnya jumlah masyarakat yang memerlukan tanah guna tempat tinggal, hal ini juga disebabkan kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi yang menghendaki pula tersedianya tanah guna perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan untuk sarana perhubungan, dan lain sebagainya.⁸

Sebelum berlakunya UUPA, pengaturan hukum tanah kolonial di Hindia-Belanda (Indonesia) memiliki sifat dualisme hukum, yaitu pada saat yang sama berlaku bermacam-macam hak atas tanah yang berbeda hukumnya, yaitu:⁹

1. Hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Barat yang diatur dalam KUH Perdata, misalnya hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*;
2. Hak atas tanah yang tunduk pada hukum agraria adat daerah masing-masing yang disebut tanah-tanah adat, misalnya tanah yasan, tanah kas desa, tanah bengkok, tanah ganjaran, tanah kuburan, tanah penggembalaan (tanah pangonan);
3. Hak atas tanah yang merupakan ciptaan Pemerintah Swapraja, misalnya *Grant Sultan* (semacam hak milik adat yang diberikan oleh Pemerintah

⁷ Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁸ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 37

⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria... Op.Cit.* hlm.8

Swapraja khusus bagi kawula swapraja, didaftarkan di kantor pejabat swapraja;

4. Hak atas tanah yang merupakan ciptaan Pemerintah Hindia-Belanda, misalnya hak *agrarische eigendom* (tanah milik adat yang ditundukkan dirinya pada Hukum Agraria Barat), *landerijen bezitrecht* (tanah-tanah yang subjek hukumnya terbatas pada orang-orang dari golongan Timur Asing Tionghoa).

Dengan berlakunya UUPA, dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam bidang hukum agraria karena hukum agraria yang baru itu didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat. Hukum adat ialah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia dan juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli.¹⁰

Di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹

Jual beli tanah menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, dalam hukum adat disebut dengan

¹⁰ B. F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: PT. Toko Gunung Agung, Tbk., 2005), hlm. 63

¹¹ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

“jual lepas” atau dalam bahasa Jawa disebut “adol plas”, “adol jugil”, “sade plas”, “sade jugil”.¹² Perbuatan jual lepas merupakan perbuatan tunai yang berlaku dengan “riil” dan “konkret”. Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai, sudah diserahkan dan sudah dibayar harganya, walaupun belum lunas semua pembayarannya. Jika jual beli sudah dilakukan pembayaran belum lunas, hal ini tidak berarti bahwa bendanya belum diserahkan kepada penjual dan belum diterima pembeli. Perjanjian ini tetap berlaku, mengenai pembayaran yang belum lunas merupakan utang-piutang.¹³

Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tidak selalu terhindar dari masalah, bahkan sampai dengan masuk ranah pengadilan untuk menyelesaikannya. Sering terjadi adanya perselisihan perdata tentang kepemilikan sebidang tanah yang telah memiliki sertipikat sebagai tanda bukti tanah yang bersangkutan atau sengketa pemilikan tanah berupa sertipikat tanah berlawanan dengan Surat Keterangan Adat dan lain-lain.¹⁴

Hal yang sama dalam kehidupan masyarakat terdapat kasus perselisihan sengketa kepemilikan lahan yang berhubungan dengan pengusahaan lahan yang sudah masuk ke ranah hukum hingga sampai ke tingkat Putusan Kasasi. Kasus yang akan dikaji ini bermula pada tanggal 2 Maret 1938 (jauh sebelum kemerdekaan Indonesia) almarhum Hardjopawiro dan almarhum Slamet Mangoendihardjo (kakek penggugat) telah melakukan jual beli atas sebidang tanah pekarangan verponding yang sampai saat ini masih tercatat dalam buku

¹² Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak atas Tanah dan Peralihannya*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Liberty, 2013), hlm. 122

¹³ *Ibid*, hlm. 123

¹⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm 3

daftar tanah atas nama HARDJOPAWIRO. Jual beli tersebut, telah dicatatkan dalam bukti tertulis yaitu:

- a. *Proces Verbaal* yang diterbitkan oleh MAS NGABEI PRINGGOSENTONO, Mantri Kepala Kampong Djétis, di Kota Djokjakarta, tertanggal 2 Maret 1938;
- b. Soerat Menjatakan (Akta Pernyataan) yang dibuat dan ditandatangani oleh almarhum Hardjopawiro semasa hidupnya tertanggal 29 Desember 1938 yang diperkuat oleh waarmedking Notaris di Djokjakarta, Lendert Dubbeldam, tertanggal 29 Desember 1938.

Berdasarkan bukti tertulis tersebut, maka telah sah jual beli antara almarhum Hardjopawiro (selaku penjual) dengan almarhum Slamet Mangoendihardjo (pembeli). Setelah tanah verponding itu dibeli, kemudian dikuasai oleh almarhum Slamet Mangoendihardjo sampai dengan ia meninggal dunia pada tanggal 12 September 1948.

Dalam perkara ini, Ny. Titik Kusniati dan Ny. Driana Ningrum sebagai para penggugat (ahli waris pengganti almarhum Slamet Mangoendihardjo) memperoleh Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Dati II Yogyakarta tertanggal 31 Juli 1995, yang menerangkan objek sengketa dengan luas $0,068 \text{ RR}^2 (\pm 963 \text{ m}^2)$ yang terletak di Kampung Joyogudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan daftar buku tanah tertanggal 9 Agustus 1926 No. 31 tertulis atas nama HARDJOPAWIRO. Pada tahun itu pula Tergugat I (Sukarmin) mengklaim

objek sengketa tersebut merupakan miliknya dan kemudian baru diketahui bahwa ia telah menjual sebagian objek sengketa tersebut, sehingga diketahui saat ini objek sengketa tersebut telah dikuasai atau dimanfaatkan secara tanpa hak dan/atau secara tidak sah oleh para tergugat.

Selanjutnya, tanah ini menjadi sengketa ketika diketahui bahwa tanah tersebut telah ditempati/ditinggali oleh pihak lain (para tergugat) yang mengklaim dengan berbagai bukti, tanpa sepengetahuan ahli waris penggugat. Rupanya objek tanah tersebut telah dijual kembali oleh penjual dan ahli warisnya.

Sudah sejak lama para pihak mencoba untuk menyelesaikan, akan tetapi penyelesaian hanya sampai pada tingkat desa dan tidak kunjung usai. Oleh karena para pihak yang dulu terlibat sudah meninggal, maka saat ini dilanjutkan oleh ahli warisnya. Selain itu, permasalahan tak kunjung usai sebab di antara ahli waris itu sendiri ada yang sepakat dan ada yang tidak sepakat.¹⁵

Akhirnya, pada tahun 2017 para ahli waris dari almarhum Slamet Mangoendihardjo membawa kasus tersebut ke Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Register Perkara Perdata Nomor 176/Pdt.G/2017/PN.Yyk, di mana hakim memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Ahmad Khairun Hamrani dari LKBH UII, Kuasa Hukum Para Penggugat, pada hari Senin, tanggal 22 Maret 2021 sekitar pukul 10.45 WIB.

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; dan
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.076.000,00

Selanjutnya, Para Penggugat mengajukan perkara tersebut di tingkat banding dengan Register Perkara Nomor 109/PDT/2018/PT.YYK. Dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta mengadili:

1. Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/Para Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 176/Pdt.G/2017/PN.Yyk, tanggal 14 Agustus 2018, yang dimohonkan banding tersebut.

Serta mengadili sendiri dengan amar putusan hakim sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding tidak dapat diterima *niet on vankelijke verklaard (N.O)*;
2. Menghukum Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yaitu untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000,00

Hingga pada akhirnya kasus ini dibawa sampai tingkat Kasasi dengan Register Perkara Nomor: 2712/PDT/K/2019, dan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,00

Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka timbul suatu permasalahan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam sengketa jual beli tanah. Oleh karena itu, peneliti ingin melakukan kajian yang berjudul “*Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah secara di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/Pdt/2019)*” dengan rumusan masalah sebagai berikut:

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan latar belakang masalah, dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana *legal reasoning* hakim dalam memutuskan perkara sengketa jual beli tanah tersebut?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam transaksi tanah yang terjadi pada tahun 1938 tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Melakukan analisis terhadap pertimbangan hukum atas produk hukum atau putusan majelis hakim, dengan harapan dapat diketahui sejauh mana pertimbangan hukum dimaksud sesuai atau bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang ada.

2. Melakukan analisis terhadap perlindungan hukum bagi pembeli dalam hal jual beli tanah pada masa lampau, sehingga dapat diketahui upaya yang dapat dilakukan guna melindungi hak-hak para pihak, khususnya pembeli.

D. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran terhadap topik penelitian dengan judul “*Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah secara di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/Pdt/2019)*” belum pernah dilakukan. Penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya tentang peralihan hak atas tanah atau jual beli tanah dalam mesin pencarian di media elektronik, peneliti menemukan penelitian serupa di antaranya ialah sebagai berikut:

1. Sumaryono, Universitas Diponegoro, 2009, Tesis¹⁶

Melakukan penelitian yang berjudul *Jual Beli Tanah yang Dilakukan tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)*, dengan rumusan masalah sebagai berikut: 1.) Bagaimana status Jual Beli Tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/PN.BKS? dan 2.) Bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti? Kesimpulan dari hasil penelitian diatas ialah: 1.) Bahwa status Jual Beli tanah yang

¹⁶ Sumaryono, “Jual Beli Tanah yang Dilakukan tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)”, *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro (2009), hlm. vii.

dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks tetap sah berdasarkan kwitansi Jual Beli tertanggal 11 Desember 1995. Selain itu berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa: “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”. Selain itu, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya; 2.) Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya. Dengan putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka pihak PPAT selaku pemegang asli sertifikat diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat atas tanah yang dimaksud yang masih tercatat atas nama tergugat kepada penggugat dan kuasanya. Dikarenakan Pihak tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat hadir menghadap PPAT, maka putusan Pengadilan Negeri juga memberikan izin dan kuasa kepada Pengugat untuk bertindak atas nama Tergugat (Penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta Jual Beli atas tanah sekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri

selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli gugatan dilaksanakan.

2. Fajar Adhitya Nugroho, et.al, Universitas Brawijaya, 2016, Jurnal¹⁷

Melakukan penelitian yang berjudul “*Perlindungan Hukum bagi Pembeli terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan secara di Bawah Tangan (Studi Kasus di Kota Malang)*”, dengan rumusan masalah sebagai berikut: 1.) Mengapa orang melakukan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan?; 2.) Apa akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan?; 3.) Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan? Kesimpulan dari penelitian diatas adalah sebagai berikut: 1.) Alasan-alasan mengapa orang melakukan jual beli hak atas tanah dilakukan secara di bawah tangan, antara lain: (1) Ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah; (2) Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit; (3) Karena menghindari biaya-biaya yang tidak terduga yang mereka tidak ketahui; (4) Faktor ekonomi orang yang bersangkutan; 2.) Akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, antara lain: a.) Tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya (balik nama) sertipikatnya ke Kantor Pertanahan setempat. b.) Tidak mendapatkan suatu alat pembuktian yang kuat apabila kelak tanah

¹⁷ Fajar Adhitya Nugroho, et.al, “Perlindungan Hukum bagi pembeli terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan secara di Bawah Tangan”, *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya, Magister Hukum dan Kenotariatan* (2016), hlm. 2.

yang dibelinya terjadi sengketa. c.) Pembeli tidak dapat menjaminkan sertifikatnya untuk memperoleh kredit yang diajukannya, tanpa melibatkan pihak penjual tanah yang bersangkutan; 3.) Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan adalah bukti perjanjian tersebut, meskipun dilakukan secara dibawah tangan, tetapi hal tersebut dapat dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat menjadi suatu alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang lemah. Hal tersebut dapat ditemukan dalam pasal 1866 KUH Perdata, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUH Perdata yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara dibawah tangan. Sehingga hukum telah melindungi pihak pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa, namun apabila ingin melakukan balik nama maka para pihak baik penjual maupun pembeli harus membuat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai landasan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan.

3. Yulia Kumalasari, Universitas Brawijaya, 2016, Jurnal¹⁸

Melakukan penelitian yang berjudul “*Perlindungan Hukum terhadap Pihak Pembeli Beriktikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkulu*”, dengan rumusan masalah sebagai berikut: 1.) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak pembeli beriktikad baik dalam jual beli tanah Bengkulu; 2.) Bagaimana akibat hukum atas peralihan (jual-beli) hak atas tanah Bengkulu bagi pihak pembeli? Kesimpulan dari penelitian diatas ialah

¹⁸ Yulia Kumalasari, “Perlindungan Hukum terhadap Pihak Pembeli Beriktikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkulu”, *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya*, Magister Hukum dan Kenotariatan (2016), hlm. 2

sebagai berikut: 1.) Perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang beriktikad baik dalam jual beli tanah bengkok, sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUHPerdara seharusnya dalam jual beli diwajibkan bagi penjual harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif. Selanjutnya perlindungan hukum represif berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa di persidangan. Terhadap pembeli yang beriktikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara. Jadi, akibat dari jual beli tanah bengkok ini pembeli dirugikan karena tidak mendapatkan kenikmatan untuk memakai atas objek yang telah dibelinya, oleh sebab itu pembeli perlu mendapatkan perlindungan hukum berupa ganti rugi yang sesuai dengan harga kesepakatan beserta kerugian-kerugian yang ditanggung pembeli dari penjual; 2.) Akibat hukum atas peralihan (jual-beli) hak atas tanah bengkok bagi pihak pembeli adalah batal demi hukum. Perjanjian jual beli yang dibuat mengandung unsur-unsur kekhilafan dan penipuan. Kekhilafan dan penipuan yang terjadi dalam kasus jual beli tanah bengkok tersebut di atas menyebabkan perjanjian jual beli batal demi hukum. Mengingat pada pasal 15 Permendagri No 4 Tahun 2007 bahwa

kekayaan desa yang berupa tanah desa dalam hal ini tanah bengkok tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain kecuali diperlukan untuk kepentingan umum, namun faktanya pelepasan hak kepemilikan tersebut untuk kepentingan pribadi.

4. Michael dan Gunawan Djajaputra, Universitas Tarumanegara, 2018, Jurnal¹⁹

Melakukan penelitian yang berjudul “*Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beriktikad Baik (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1696K/PDT/2016)*”, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beriktikad baik (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1696K/Pdt/2016)?

Kesimpulan dari penelitian di atas ialah: 1.) Perjanjian pengikatan jual beli antara Agus Gunawan sebagai pembeli dengan Siaw Jang Hang sebagai penjual yang dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang dibuat secara tertulis dan dilakukan di bawah tangan terbukti dengan jelas bahwa dari dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli tersebut sudah mengabaikan unsur iktikad baik. Perjanjian pengikatan jual beli atas satu objek tanah yang sebenarnya tanah tersebut bukan hanya milik penjual saja tetapi juga milik empat orang lainnya yaitu anak dari penjual, antara lain: Jony Chandra, Linda Chandra, Rudi Chandra, dan Julia Rebecca Chandra. 2.) Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1696K/Pdt/2016 hakim memutuskan bahwa Tergugat telah melakukan

¹⁹ Michael dan Gunawan Djajaputra, “Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beriktikad Baik (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1696K/PDT/2016)”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 1, Nomor 1 (2018).

wanprestasi, secara tidak langsung hakim telah menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam kasus ini adalah sah dan mengikat antara Tergugat dan Penggugat.

5. Yadzka Nafis, et.al, Universitas Indonesia, 2020, Jurnal²⁰

Melakukan penelitian yang berjudul “*Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beriktikad Baik dalam Jual Beli Tanah di Kota Solok (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/PDT/2014)*”, Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi hal-hal apa saja yang dapat menyebabkan tanah ulayat di Kota Solok dapat dialihkan serta perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beriktikad baik berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/2014. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa tanah ulayat di Minangkabau tidak dapat dialihkan begitu saja kepada sembarang orang, tanah ulayat dapat di jual-gadai kepada orang di luar kaum, karena dapat di tebus lagi di masa mendatang, dengan persetujuan seluruh anggota kaum, serta syarat yang ditetapkan adat terpenuhi. Lebih lanjut bahwa pembeli beriktikad baik, harus dilindungi undang-undang, sehingga dalam kasus kaum pemilik tanah yang diwakili mamak kepala warisnya harus membuktikan bahwa Tergugat 2, pihak memiliki tanah saat ini, berdasarkan sertifikat yang telah terbit atas namanya selama kurang lebih 8 tahun, beriktikad tidak baik. Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat 2 beriktikad tidak baik pada saat jual beli dilakukan, serta hakim berpendapat dalam putusan

²⁰ Yadzka Nafis, et.al, “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beriktikad Baik dalam Jual Beli Tanah di Kota Solok (Studi Putusan Makamah Agung Nomor 1826 K/PDT/2014)”, *Jurnal Notary*, Vol.2, Nomor 1, (2020), hlm. 358

tersebut bahwa Tergugat 2 beriktikad baik, sehingga kepentingannya dilindungi. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/2014 menolak gugatan penggugat dan menyatakan bahwa pengadilan tidak salah menerapkan aturan, sehingga kaum tersebut kehilangan sebagian tanah ulayatnya yang kini menjadi milik Tergugat 2.

6. Faizal Umar Halili, Universitas Narotama Surabaya, 2019, Tesis²¹

Melakukan penelitian yang berjudul “*Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah Sertifikat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli*”, dengan rumusan masalah sebagai berikut: 1.) Apakah akta pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual yang telah dibuat di hadapan Notaris dapat dimohonkan pembatalan oleh pemilik patok?; dan 2.) Apa perlindungan hukum bagi pembeli tanah Sertifikat Hak Milik tersebut? Hasil dari penelitian ini adalah 1.) Bahwa pihak pembeli tanah yang telah bersertifikat yang telah dibuktikan pembeliannya dengan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual, terlebih sertifikat tersebut telah benar asal-usulnya dan telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun, hal ini menjadikan pihak pembeli mendapat perlindungan hukum dan pihak pemilik petok tidak dapat membatalkan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa menjual yang telah dibuat di hadapan Notaris tersebut. 2.) Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli tanah sertifikat Hak Milik yakni sertifikat hak milik merupakan suatu bukti yang kuat dan bersifat otentik. Selanjutnya berdasarkan asas *rehtverwerking*, pihak yang merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat

²¹ Faizal Umar Halili, “Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah Sertifikat berdasarkan Pengikatan Jual Beli”, *Tesis*, Universitas Narotama Surabaya, (2019), hlm. xi.

tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun tidak mengajukan tuntutan, maka tuntutan atau keberatan pihak yang dirugikan oleh terbitnya sertifikat tersebut dianggap gugur.

7. Faisal Setiyadi, Universitas Negeri Sebelas Maret, 2017, Tesis²²

Melakukan penelitian yang berjudul “*Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beriktikad Baik dalam Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan*”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan membahas mengenai: 1.) Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beriktikad baik dalam jual beli hak atas tanah di bawah tangan, serta 2.) Akibat hukum dalam jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan bagi pihak pembeli. Hasil penelitian ini dapat diketahui bahwa 1.) Pembeli yang beriktikad baik mendapat dua bentuk perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Bentuk perlindungan hukum preventif salah satunya adalah penanggungan dari pihak penjual. Meskipun penanggungan tersebut tidak diatur ataupun tidak diperjanjikan terlebih dahulu di awal pembuatan perjanjian jual beli akan tetapi tetap berlaku mengikat. Bentuk perlindungan hukum represif. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi ganti rugi serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa di persidangan. Terhadap pembeli yang beriktikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian. 2.) Akibat hukum

²² Faisal Setiyadi, “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beriktikad Baik dalam Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan”, *Tesis*, Universitas Sebelas Maret, (2017), hlm. xii.

atas jual beli hak atas tanah dibawah tangan yang dalam proses pembuatannya mengandung unsur-unsur kekhilafan dan penipuan menyebabkan perjanjian jual beli dapat dibatalkan.

8. Ketut Dezy Ari Utami, Universitas Brawijaya, 2014, Jurnal²³

Melakukan penelitian yang berjudul “*Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan*”. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis apakah jual beli tanah di bawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi dapat dibenarkan oleh hukum dan bagaimana bentuk perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam jual beli di bawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi. Berdasarkan hasil penelitian, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, yaitu perjanjian jual beli bersegel di atas telah memenuhi unsur pokok perjanjian atau biasa disebut dengan unsur “essentialia”. Menyikapi hal-hal tersebut, perjanjian jual beli haruslah memperhatikan asas iktikad baik dan juga asas-asas perjanjian lainnya yang harus menjadi dasar pijakan para pihak dalam membuat suatu perjanjian, sehingga tujuan akhir dari suatu perjanjian dapat tercapai.

9. Joko Sadewo, Universitas Kader Bangsa, 2019, Jurnal²⁴

Melakukan penelitian yang berjudul “*Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan*”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui 1.) Bagaimana perlindungan hukum bagi

²³ Ketut Dezy Ari Utami, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan (Kajian terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)”, *Jurnal Arena Hukum*, Volume 7, Nomor 2, (2014), hlm. 151-302.

²⁴ Joko Sadewo, “Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan”, *Jurnal Sol Justicia*, Vol. 2, No. 2, (2019), hlm. 188-200.

para pihak dalam jual beli tanah dengan akta di bawah tangan; dan

2.) Apakah faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa 1.) Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu Kedua belah pihak terutama penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilaksanakan dalam hal ini yang paling penting mengakui adalah pihak penjual. Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik, Apabila salah satu pihak menyangkali bahwa tidak pernah terjadi jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan. 2.) Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan yaitu Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku.

E. Kerangka Teori

Menurut penjelasan Pasal 1 ayat (3) UUPA, tanah adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak yang dapat dibebankan di atas permukaan bumi. Selanjutnya pada Pasal 4 ayat (1), menyatakan bahwa tanah sebagai bagian dari bumi, yaitu *“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-orang lain serta badan-badan hukum". Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang kali lebar.²⁵

Dalam konsep UUPA, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya, hingga memberikan manfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Dari prinsip dasar tersebut, maka lahirlah hak-hak atas tanah yang peruntukannya dibedakan pada jenis pemanfaatannya, serta pribadi-pribadi hukum yang akan menjadi pemiliknya. Secara umum ketentuan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut.²⁶

- a. Hak Milik, yang merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang hanya diberikan kepada warga negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah), dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA, serta pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah dimana tanah terletak. Hak milik dikatakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah

²⁵ Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Cetakan ke-I, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), hlm. 7

²⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, Edisi Pertama, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 25-26

dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.²⁷ Terpenuhi berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas.²⁸

- b. Hak Guna Usaha, yang merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu²⁹, guna perusahaan pertanian, perkebunan, perikanan, dan/atau peternakan dalam skala besar, yang dapat diberikan baik pada warga negara Indonesia maupun badan hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).
- c. Hak Guna Bangunan, yang merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu tertentu³⁰, yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).
- d. Hak Pakai, yang merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengolahan tanah, yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan

²⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan ke-IV, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 60-61.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 UUPA, yaitu paling lama 25 tahun atau untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan HGU untuk waktu paling lama 35 tahun dan perpanjangan paling lama 25 tahun.

³⁰ Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 UUPA, yaitu paling lama 30 tahun, atau dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

untuk keperluan tanah yang tertentu, dan dapat diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun, kepada warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia), orang asing yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.³¹

Dalam Pasal 5 UUPA, terdapat pernyataan bahwa hukum tanah nasional Indonesia adalah Hukum Adat. Hukum adat yang dimaksud tentunya hukum adat yang telah disaneer (telah dihilangkan kecacatannya atau yang telah disempurnakan).

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan itu diketahui oleh umum. Tunai dimaksudkan bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara kontan.³²

³¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak...*, *Op.Cit*, hlm. 11

³² *Ibid*, hlm. 72

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini disebabkan:³³

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut;
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Adapun prosedur jual beli itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara mereka sendiri.³⁴

Setelah mereka sepakat dengan harga dari tanah tersebut, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjar (uang muka). Pemberian panjar tidak diartikan sebagai harus dilaksanakan jual beli itu. Dengan demikian, panjar disini fungsinya hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjar, para pihak akan merasa memiliki ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila telah ada panjar, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar si pemberi panjar, panjar menjadi milik

³³ Soejono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983), hlm. 211

³⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak...*, *Op.Cit*, hlm.73

penerima panjar. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjar, panjar harus dikembalikan kepada pemberi panjar.³⁵

Bentuk-bentuk pemindahan hak milik menurut sistem hukum adat sebagai berikut:

1. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik untuk selama-lamanya (Jual Lepas)

Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.³⁶

2. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik yang bersifat sementara

- a. Jual Gadai

Jual gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara sementara atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian, maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun terkadang tidak ada paatokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.³⁷

- b. Jual Tahunan

Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subjek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa

³⁵ *Ibid*

³⁶ Soejono Soekanto, *Hukum Adat... Op.Cit*, hlm. 212

³⁷ *Ibid*, hlm. 214

sesudah jangka waktu tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini, terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.³⁸

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.³⁹ Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum, yakni orang atau badan hukum, ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun represif, baik yang lisan maupun tertulis.⁴⁰

Dengan kata lain, dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.

Pengertian diatas mengundang beberapa ahli untuk mengungkapkan pendapatnya mengenai pengertian dari perlindungan hukum di antaranya:⁴¹

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Satjipto Rahardjo, "*Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*", Jurnal Masalah Hukum, Edisi 10, (1993), hlm. 74

⁴⁰ Tesis Hukum, "Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli", 2014, diakses dari <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> pada hari Jumat, 2 April 2021 pukul 11.25 WIB

⁴¹ *Ibid*

1. Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.;
2. Menurut CST Kansil, perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.; dan
3. Menurut Muktie, A. Fadjar Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Metode Penelitian

Penelitian yang berjudul *Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah secara di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan*

Mahkamah Agung Nomor 2712 K/Pdt/2019) merupakan penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder belaka.⁴²

2. Objek dan Subjek Penelitian

Objek dari penelitian ini adalah semua norma hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang terkait dengan pokok masalah penelitian tentang Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah secara di Bawah Tangan yang terjadi pada tahun 1938 yang diputuskan oleh Mahkamah Agung Nomor 2712 K/Pdt/2019 dan putusan-putusan sebelumnya.

Subjek penelitian berkenaan dengan pihak-pihak yang akan memberikan data atau informasi yang terkait dengan objek penelitian, adapun subjek pada penelitian ini ialah sebagai berikut:

- a. Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Wilayah BPN D.I.Yogyakarta
- b. Akademisi/Dosen
- c. Kuasa Hukum Para Penggugat

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian berguna untuk membatasi peneliti mengeksplorasi landasan konseptual yang kelak dapat membedah objek penelitian. Pendekatan penelitian ini dipakai untuk menentukan dari sudut

⁴² Soerdjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo, 1994), hlm. 13

pandang atau sisi mana dalam melihat dan mengaji objek penelitian.⁴³ Penelitian ini dilakukan dengan memilih pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan sejarah (*history approach*).

Pendekatan perundang-undangan yang akan mengkaji aspek-aspek hukum dalam menganalisis kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk di dalamnya Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/Pdt/2019 dan putusan-putusan di tingkat bawahnya.

Pendekatan kasus (*case approach*) digunakan untuk mempelajari dan menganalisis penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.⁴⁴ Dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Pendekatan sejarah (*history approach*) dilakukan dengan menelaah latar belakang apa yang dipelajari dan perkembangan pengaturan mengenai masalah yang dihadapi.⁴⁵ yaitu mengkaji hukum berdasarkan perkembangan hukum jual beli tanah dari sebelum lahirnya UUPA, masa kemerdekaan Indonesia, sampai dengan berlakunya UUPA saat ini.

4. Jenis dan Sumber Data Penelitian atau Bahan Hukum

⁴³ M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2021), hlm. 81

⁴⁴ M. Syamsudin dan Salman Luthan, *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum (SKH)*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 135

⁴⁵ M. Syamsudin, *Mahir Meneliti...*, *Op.Cit.*, hlm. 84

Jenis data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Sumber datanya berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yang terdiri dari:

- i. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- ii. Kompilasi Hukum Islam
- iii. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- iv. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- v. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- vi. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 176/Pdt.G/2017/PN.Yyk
- vii. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 109/PDT/2018/PT.YYK
- viii. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2712 K/PDT/2019

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, berupa buku-buku, jurnal, artikel media, dan tulisan lainnya.

c. Bahan Hukum Tersier

Berupa komplementer untuk bahan hukum sekunder dan tersier dalam penelitian ini yang terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data atau bahan hukum dalam kajian ini dilakukan dengan cara melakukan penelusuran studi kepustakaan yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan jual beli tanah. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi dokumen dan studi pustaka.⁴⁶

Studi dokumen dan pustaka dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Data penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian.
2. Hasil klasifikasi data selanjutnya disistematisasikan.
3. Data yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan.

6. Analisis Data Penelitian

Metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini ialah analisis deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari penelitian disajikan secara deskriptif dan dianalisis secara kualitatif. Analisis ini diawali dengan memaparkan premis mayor berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan fokus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/Pdt/2019 dan putusan-putusan sebelumnya yang menjadi objek kajian, selanjutnya memaparkan premis minor berupa fakta-fakta hukum yang berupa perbuatan, keadaan, peristiwa dan kejadian yang

⁴⁶ *Ibid*

terkait dengan objek penelitian dan akhirnya mencari konklusinya berdasarkan logika deduktif.⁴⁷

G. Pertanggungjawaban Sistematika

Dalam menyusun gagasan-gagasan menjadi tulisan ilmiah akademik yang utuh dan sistematis, sistematikan penulisan tesis ini disusun mengikuti model perbaban. Isinya terdiri dari 4 (empat) bab, yakni bab 1 berisi pendahuluan; bab 2 berisi kajian teoritik mengenai perkembangan transaksi tanah sebelum dan sesudah UUPA serta perlindungan hukumnya bagi para pihak; bab 3 berisi hasil penelitian mengenai kajian Putusan Pengadilan; dan bab 4 penutup berisi simpulan dan saran terhadap hasil penelitian.

Bab 1 pada intinya menguraikan tentang gagasan awal dan latar belakang studi, pokok permasalahan yang akan dikaji, tujuan penelitian, kerangka teori yang digunakan dalam studi, metode studi yang dioperasionalkan, dan terakhir sistematika dan kerangka penulisan. Di dalam bab ini, penulis ingin mengutarakan gagasan-gagasan awal studi terkait dengan permasalahan yang diangkat sehingga layak dan penting untuk dilakukan kajian.

Bab 2 menguraikan tentang kajian teoritik tentang Perkembangan Jual Beli Tanah. Kajian teoritik ini pada intinya membahas dasar-dasar teori yang relevan untuk menganalisis pokok permasalahan studi.

Bab 3 menguraikan pembahasan tentang hasil penelitian yang dilakukan yakni kajian terhadap Putusan dari tingkat I (pertama) hingga Kasasi. Uraian

⁴⁷*Ibid*, hlm. 135-136

pada pembahasan bab ini pada intinya menjawab pokok permasalahan studi yang diangkat.

Bab 4 merupakan bagian penutup yang berisi simpulan dan saran-saran. Simpulan studi pada intinya merupakan jawaban-jawaban atas permasalahan yang diajukan berdasarkan hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, sedangkan saran berisi masukan atau rekomendasi yang ditujukan kepada pihak-pihak yang berkompetensi.



BAB II

TINJAUAN TEORETIK TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH

A. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan perkembangan dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang berkembang pada abad ke-19. Adapun arah dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap HAM adalah adanya pembatasan dan peletakan kewajiban kepada masyarakat dan pemerintah.⁴⁸ Pengertian perlindungan hukum secara umum ialah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif.⁴⁹ Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum ialah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditemukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai hak. Dengan demikian, tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat tersebut bisa dikatakan sebagai hak, melainkan hanya

⁴⁸ <http://tesishukum.com/pengertianperlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, “Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli,” diakses pada 4 Juli 2021.

⁴⁹ <https://tirto.id/apa-itu-perlindungan-hukum-dan-syarat-untuk-mendapatkannya-gawF>, “Apa Itu Perlindungan Hukum dan Syarat untuk Mendapatkannya ”, diakses pada tanggal 4 Juli 2021.

kekuasaan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.⁵⁰ Lebih lanjut, menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum ialah memberikan pengayoman kepada HAM yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁵¹

Menurut I. S. Susanto, perlindungan hukum berfungsi untuk melindungi masyarakat dari ancaman bahaya dan tindakan yang merugikan dari sesama dan kelompok masyarakat termasuk yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan (pemerintah dan negara) dan yang datang dari luar, yang ditujukan terhadap fisik, jiwa, kesehatan, nilai-nilai, dan hak asasinya.⁵²

Philippus M. Hadjon membedakan 2 macam perlindungan hukum, yakni perlindungan hukum yang bersifat preventif dan perlindungan hukum yang bersifat represif:

a. Preventif

Bahwa hukum mampu mencegah terjadinya sengketa, dengan kata lain tujuan dari perlindungan ialah memberikan jaminan keamanan

⁵⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

⁵¹ Satjipto Raharjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, 1993. Hlm. 74.

⁵² Susanto, *Orasi: Kejahatan Korporasi di Indonesia Produk Kebijakan Rezim Orde Baru* UNDIP, Semarang, 12 Oktober 1999, hlm. 17

yang sebenarnya bagi para pihak. Fungsi perlindungan ini dituangkan dalam bentuk pengaturan pencegahan, yang pada dasarnya merupakan patokan bagi setiap tindakan yang akan dilakukan masyarakat, meliputi seluruh aspek tindakan manusia termasuk risiko dan pengaturan prediktif terhadap bentuk penanggulangan risiko tersebut.

b. Represif

Fungsi represif yakni sebagai penanggulangan dan fungsi ini dituangkan dalam bentuk penyelesaian atau pemulihan keadaan sebagai akibat dari tindakan terdahulu para pihak.

Dari uraian para ahli di atas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan cerminan dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum ialah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

2. Makna dan Urgensi Perlindungan Hukum

Masyarakat dan hukum merupakan dua hal yang berhubungan sangat erat, bahkan bisa juga dikatakan sebagai dua sisi dari satu mata uang. Tidak mudah untuk mengatakan adanya masyarakat tanpa suatu ketertiban, bagaimanapun kualitasnya.⁵³ Kendati demikian perlu ditambahkan di sini, bahwa yang disebut sebagai ketertiban itu tidak

⁵³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 13.

didukung oleh berbagai lembaga secara bersama-sama, seperti hukum dan tradisi. Oleh karena itu dalam masyarakat juga dijumpai berbagai macam norma yang masing-masing memberikan andil dalam menciptakan ketertiban itu. Lebih lanjut menurut Fence M. Wantu dalam bukunya, hukum bukanlah satu-satunya lembaga yang menciptakan ketertiban dalam masyarakat.⁵⁴

- a) Hubungan antara hukum dan masyarakat sangat erat dan tak mungkin dapat dipisahkan antara satu sama lain, mengingat dasar hubungan tersebut terletak dalam kenyataan-kenyataan berikut ini. Hukum adalah pengatur kehidupan masyarakat. Kehidupan masyarakat tidak mungkin bisa teratur kalau tidak ada hukum.
- b) Masyarakat merupakan wadah atau tempat bagi berlakunya suatu hukum. Tidak mungkin ada atau berlakunya suatu hukum kalau masyarakatnya tidak ada. Hal yang tak dapat disangkal adanya kenyataan bahwa hukum juga merupakan salah satu sarana utama bagi manusia melalui masyarakat di mana menjadi warga atau anggotanya, untuk memenuhi segala keperluan pokok hidupnya dalam keadaan yang sebaik dan sewajar mungkin.

Melihat realitas yang seperti itu hukum itu pada hakikatnya dapat dikatakan sebagai berikut: (a). Memberikan perlindungan (proteksi) atas hak-hak setiap orang secara wajar, di samping juga menetapkan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhinya sehubungan dengan haknya

⁵⁴ Fence M. Wantu, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Gorontalo: Reviva Cendekia, Cetakan ke-I, 2015), hlm. 9.

tersebut. (b). Memberikan juga pembatasan (restriksi) atas hak-hak seseorang pada batas yang maksimal agar tidak mengganggu atau merugikan hak orang lain, di samping juga menetapkan batas-batas minimal kewajiban yang harus dipenuhinya demi wajarnya hak orang lain.⁵⁵

Pada kenyataannya, setiap bangsa atau negara memiliki hukum atau sistem hukumnya sendiri yang hendak ditegakkan serta harus dipatuhi oleh warga negaranya. Akan tetapi, tidak setiap negara yang mendeklarasikan dirinya sebagai negara hukum benar-benar menegakkan *rule of law* dalam arti materiil, yaitu menegakkan hukum yang benar, adil, dan menjunjung tinggi nilai-nilai kemanusiaan sehingga membawa kesejahteraan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyatnya. Di antara negara-negara yang menyatakan dirinya sebagai negara hukum materiil pun terdapat perbedaan-perbedaan arti, materi, maupun pelaksanaannya. Hal itu karena perbedaan latar belakang sejarah, sistem politik, sosial, ekonomi, dan kultural, serta pandangan hidup atau falsafah bangsa masing-masing yang tercermin dalam konstitusinya.

Asas pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia merupakan asas pokok, sebagai prinsip utama yang menentukan bahwa suatu negara merupakan negara hukum atau bermaksud menegakkan “*rule of law*”.

Rule of law merupakan konsekuensi lebih lanjut tujuan dari negara hukum

⁵⁵ Ibid, hlm. 9-10.

yaitu melindungi dan menjamin hak-hak asasi warga negaranya dari tindakan penguasa yang sewenang-wenang.

Hak asasi adalah hak-hak yang telah melekat pada pribadi manusia sejak manusia dilahirkan untuk mempertahankan martabat dan nilai kemanusiaan. Hak tersebut ditegakkan dengan tidak mengenal diskriminasi baik berdasarkan ras, bangsa atau agama, maupun kedudukannya. Singkatnya, hak asasi adalah hak untuk melindungi aspek fisik dan eksistensial manusia. Menurut Kuntjoro Purbopranoto, hak asasi adalah hak-hak yang dimiliki manusia menurut kodratnya yang tidak dapat dipisahkan dari hakikat manusia dan karena itu bersifat suci.⁵⁶

Upaya untuk memenuhi kebutuhan untuk bertempat tinggal dalam suatu negara tidak terlepas dari aturan-aturan yang dibuat oleh negara terhadap warga negaranya. Dalam hubungan antara warga dengan negara, maka kepentingan warga negara hampir selalu berkonsekuensi pada adanya tuntutan kewajiban pada pihak lain, baik oleh orang pribadi lainnya, masyarakat maupun pemerintahan negara. Kepentingan yang dituntut para pihak lain disebut dengan hak.⁵⁷ Hubungan antara hak dan kewajiban disebut hubungan hukum. Hubungan hukum menimbulkan adanya hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain baik bersifat publik maupun privat dengan konsekuensi dapat dituntut dengan cara paksaan melalui alat-alat negara.

⁵⁶ Kuntjoro Purbopranoto, *Hak Asasi Manusia dan Pancasila*, (Jakarta: Prapanca, Cetakan ke-III, 1960), hlm. 18.

⁵⁷ Friedman, *Hukum dalam Perspektif Sosial*, terjemahan oleh Anur Sumardi, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cetakan ke-III, 2007) hlm. 7.

Menurut Paton sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki,⁵⁸ hak berdasarkan hukum biasanya diartikan sebagai hak yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Hak hukum sering dilawankan dengan *moral rights*. Menurut Paton, di negara-negara yang menganut *civil law*, hak berdasarkan hukum ditetapkan dalam kitab undang-undang. Sebaliknya, di negara-negara yang menganut sistem *common law*, hak berdasarkan hukum dapat diidentifikasi dari sanksi yang dijatuhkan dari pengadilan atas pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan atas hak-hak itu.

Menurut Jeremy Bentham, bahwa hak tidak mempunyai arti apa-apa jika tidak ditunjang dengan undang-undang. Hak adalah anak dari hukum. Dari hukum yang nyata timbul hak yang diterima akal, yaitu hukum yang dibuat oleh lembaga legislatif. Menurutnya, hukum merupakan produk kehendak legislator. Dalam pandangan inilah maka dinyatakan bahwa hak merupakan bentukan hukum.⁵⁹

Dengan pendekatan yang mempertimbangkan aspek fisik dan aspek eksistensial manusia, hubungannya dengan kepentingan manusia, maka hak merupakan sesuatu yang melekat pada manusia secara kodrati. Adanya hak yang melekat secara kodrati inilah diperlukan hukum untuk menjaga eksistensi hak dalam pola kehidupan bermasyarakat. Hukum sebagai produk budaya, mengemas, memberi bentuk, dan menghaluskan apa yang melekat pada manusia secara substansial terdapat dalam hidup

⁵⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri, 2008), hlm. 141.

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 142.

bermasyarakat. Dengan demikian, hak terlebih dahulu ada daripada hukum sehingga hukum diciptakan justru karena adanya hak.⁶⁰

Hak mulai menjadi pokok perbincangan seiring dengan tumbuhnya negara-negara nasional yang mempersoalkan hubungan antara negara dan warga negara, serta mengenai masalah-masalah kepentingan individu (hak-hak individu) berkaitan dengan negara. Pokok perbincangan difokuskan mengenai di mana kedudukan hak individu terhadap negara. Dalam hal ini John Lock berpendapat bahwa warga negara mempunyai hak secara moral dapat dibenarkan untuk berhadapan dengan negara. Hak-hak itu bersifat alamiah yang dibawa sejak lahir karena hak itu diberi oleh Allah. Hak-hak tersebut ialah hak hidup, hak atas kebebasan, dan hak milik. Dalam hubungan demikian, maka hak warga negara menimbulkan tanggung jawab pada negara untuk melindungi hak-hak warga negara dan menjaga agar hak-hak warga negara tersebut dapat terlaksana.⁶¹ Dengan demikian menurut Meijers, hak merupakan sesuatu yang melekat pada manusia baik dari aspek fisik maupun pada aspek eksistensialnya. Hal tersebut ada semua pada hukum.⁶²

Paton berpendapat, kepentingan-kepentingan adalah objek keinginan manusia. Kepentingan itu merupakan suatu tuntutan atau keinginan

⁶⁰ Ibid, hlm 14 dan 144. Dilihat dari sejarahnya, menurut J. G. Riddall sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, kata *ius* (hak) dalam hukum Romawi tidak mempunyai arti penting dalam kehidupan bernegara sampai dengan abad ke-XVII. Perbincangan mengenai hak tidak dilakukan secara sepenuhnya. Hak sampai pada masa itu bukan tema sentral dalam perbincangan hukum. Pembicaraan-pembicaraan yang berkembang pada masa itu justru berkisar pada kewajiban-kewajiban untuk bertingkah laku yang baik, bukan mengedepankan hak. Hal itu disebabkan karena penghambaan dan perbudakan pada masa itu masih dianggap sah.

⁶¹ Ibid, hlm. 17.

⁶² Ibid, hlm. 22.

individu atau kelompok individu yang ingin dipenuhi. Hukum dalam hal ini memberikan hak bukan kepada keinginan manusia, melainkan kepada keinginan manusia yang mengejar tujuan yang diperbolehkan oleh hukum. Pandangan senada dikemukakan oleh Meijers yang mendefinisikan hak sebagai suatu kewenangan seseorang yang diakui oleh hukum untuk menunaikan kepentingannya. Dengan demikian, makna hak adalah melindungi kepentingan manusia dalam tindakan guna kepentingannya.⁶³

Di samping teori kehendak dan teori kepentingan, perlu dikemukakan pandangan Ronald Dworkin sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki tentang hak, sebagai berikut:⁶⁴

“rights are best understood as trumps over some background justification for political decisions that the State a goal for the community as a whole” (terjemahan bebasnya: hak paling tepat dipahami sebagai nilai yang paling tinggi atas justifikasi latar belakang bagi keputusan politik yang menyatakan suatu tujuan bagi masyarakat secara keseluruhan.)

Dari pendapat Dworkin tersebut jelas menempatkan hak sebagai suatu yang dijunjung tinggi oleh siapa pun. Dworkin mengakui dipertimbangkannya kepentingan umum dapat meniadakan hak jika ditemukan dasar yang khusus. Dalam hal ini jika terdapat pertentangan antara kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat umum maka harus didasarkan pada nilai-nilai yang melatarbelakanginya. Dworkin berpendapat bahwa hak bukan apa yang dirumuskan, melainkan nilai

⁶³ Ibid, hlm. 152.

⁶⁴ Ibid.

yang mendasari perumusan itu. Oleh karena itu, menurut Dworkin diperlukan perlindungan hukum yang dimiliki oleh setiap individu dengan dapat pula ditempuh kebijakan diskriminasi terbalik untuk melindungi pertentangan rasa atau membuat adanya persamaan dalam masyarakat sehingga terasa lebih adil.⁶⁵

Berdasarkan beberapa teori tersebut, dapat dikemukakan bahwa hak adalah kepentingan masyarakat yang dituntut melalui hukum. Hak bukan diciptakan oleh hukum, melainkan hak-hak lah yang memaksa adanya hukum. Adanya hukum menentukan jalan manusia untuk memenuhi haknya. Adanya hak melahirkan hubungan hukum yaitu hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lainnya. Hak diatur oleh hukum sebagai cara untuk merealisasikan kepentingan didasarkan keadilan. Namun, atas dasar alasan keadilan pula, dapat ditempuh kebijakan untuk memberikan pemenuhan hak yang diprioritaskan bagi warga miskin, dimaksudkan justru untuk memenuhi persamaan hak warga masyarakat. Hal itu tergantung pada paham keadilan yang dianut oleh suatu negara.

3. Sarana Perlindungan Hukum

Sejatinya, tanah merupakan bagian dari hajat hidup manusia atau HAM yang dijamin oleh negara dengan perlindungan hukum. Dalam hal ini, negara mencakup perangkat, aturan, dan lembaga penyelesaian sengketa.

⁶⁵ Ibid, hlm. 153.

Istilah *governmental liability*, sering kali ditukar artikan dengan *state liability*. Misalnya tulisan J.J. Van Der Gouw, et all yang berjudul *Government Liability in Netherlands* mengatakan bahwa baik negara, pemerintah pusat dan daerah, dewan air maupun badan-badan lainnya yang memiliki tugas pemerintahan, digolongkan sebagai badan hukum (*legal person*) yang dapat dimintai pertanggungjawabannya baik secara hukum perdata maupun hukum administrasi, apabila melakukan perbuatan melanggar hukum (*unlawful action*).⁶⁶

Perlindungan hukum bagi rakyat berkaitan dengan rumusan dalam kepustakaan berbahasa Belanda berbunyi “*rechtbescherming van de burgers tegen de over heid*” dan dalam kepustakaan berbahasa Inggris, “*legal protection of the individual in realtions to acts of administrative authorities.*”⁶⁷ Dari rumusan di atas dapat terlihat bahwa konteks perlindungan hukum yang dimaksud adalah perlindungan hukum bagi individu dalam kaitannya dengan tindakan pemerintah. Perlindungan hukum akan erat kaitannya dengan pengakuan dan perlindungan terhadap HAM yang melekat pada manusia sejak dilahirkan.⁶⁸

Bagi konsep “*the rule of law*” maupun konsep “*rechtstaat*” pengakuan dan perlidungan terhadap HAM sebagai titik sentral. Bagi Negara Republik Indonesia, yang menjadi titik sentral adalah keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan. Dari

⁶⁶ Ade Arif Firmansyah, *Pergeseran Pola Perlindungan Hukum dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, Cetakan ke-I, 2018), hlm. 61.

⁶⁷ Ibid, hlm. 67.

⁶⁸ Ibid

asas kerukunan ini akan berkembang elemen lain dari konsep negara hukum Pancasila, yaitu terjalannya hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara, penyelesaian sengketa secara musyawarah sedangkan peradilan merupakan sarana terakhir and tentang HAM tidaklah hanya menekan hak atau kewajiban tetapi terjalannya suatu keseimbangan antara hak dan kewajiban.⁶⁹

Menurut Gustav Radbruch, hukum bertujuan untuk menjamin kepastian, keadilan, dan kemanfaatan dalam kehidupan bermasyarakat. Melalui hukum diharapkan kehidupan masyarakat menjadi aman dan tertib. Menurut Scott, sebagaimana yang dikutip oleh Wolfgang Friedmann menyebutkan bahwa hukum bukan tujuan dari dirinya sendiri, hukum adalah bagian dari sistem pemerintahan suatu bangsa di mana hukum berfungsi, dan harus membenarkan dirinya sendiri dengan kemampuannya mengabdikan pada tujuan-tujuan pemerintahan, yakni membantu memajukan ketertiban bangsa dan kehidupan rakyat yang baik.⁷⁰

Pada hakikatnya hukum merupakan perlengkapan masyarakat untuk menjamin agar kebutuhan-kebutuhan dalam masyarakat dapat dipenuhi secara teratur. Hukum harus mampu menjadi sarana agar tujuan kebijaksanaan pemerintah dapat terwujud dalam masyarakat. Hal ini mengingat ciri-ciri yang melekat pada hukum, yaitu: (1) Kehadiran hukum menimbulkan suatu kemandapan dan keteraturan dalam usaha

⁶⁹ Ibid

⁷⁰ Wolfgang Friedmann, *Teori dan Filsafat Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 1990), hlm. 138.

manusia; (2) Memberikan kerangka sosial terhadap kebutuhan-kebutuhan masyarakat; (3) Sebagai kerangka sosial untuk kebutuhan manusia, yang menampilkan wujudnya dalam bentuk sarana-sarana. Norma-norma inilah yang merupakan sarana untuk menjamin anggota-anggota masyarakat dapat dipenuhi kebutuhannya secara terorganisasi. Melalui norma-norma tersebut terjelmalah posisi-posisi yang kait mengait tersebut. Melalui norma-norma ditetapkan posisi masing-masing anggota masyarakat dalam hubungan suatu pemenuhan⁷¹.

Hukum yang baik adalah hukum yang dapat memberikan jaminan terhadap kebutuhan-kebutuhan masyarakat. Salah satu kebutuhan tersebut adalah kebutuhan akan perlindungan atas hak-hak masyarakat dalam kepemilikan dan/atau perusahaan atas sebidang tanah. Hukum dalam bentuknya yang optimal berupa peraturan perundang-undangan haruslah mampu memberikan perlindungan kepada masyarakat baik secara preventif maupun represif dalam rumusan-rumusannya.⁷²

Peraturan perundang-undangan yang baik haruslah mampu mengakomodir perlindungan hukum terhadap masyarakat. Perlindungan hukum tersebut merupakan aspek yang dapat direncanakan sebelumnya, karena pada dasarnya perlindungan hukum akan berkaitan dengan proses pembentukan sebuah peraturan perundang-undangan.⁷³

⁷¹ Adi Sulistiyono, dkk, *Peran Hukum dalam Proses Penanggulangan Kemiskinan*, Jurisprudence, Vol. 1, No. 2, September 2004, hlm. 119.

⁷² Ade Arif Firmansya, *Pergeseran Pola...*, Op.Cit, hlm 68.

⁷³ Ibid, hlm. 65

Memberikan perlindungan hukum merupakan kewajiban negara dalam rangka menghormati (*to respect*), melindungi (*to protect*) dan memenuhi (*to fulfill*) hak-hak rakyatnya. Perlindungan hukum tersebut diberikan melalui pengaturan tertentu di dalam peraturan perundang-undangan, baik perlindungan yang sifatnya preventif maupun represif, sehingga masyarakat terlindungi haknya dari perbuatan pelanggaran hukum yang dilakukan orang lain maupun penyelenggara pemerintahan/administrasi negara.⁷⁴

B. Perkembangan Pengaturan Tanah di Indonesia

1. Pengaturan Tanah sebelum Lahirnya UUPA

Tanah di masa lampau belum menjadi komoditi bisnis, melainkan tanah merupakan sarana sebagai salah satu karunia Tuhan yang berfungsi sosial bagi setiap manusia. Pada masa sebelum berlakunya UUPA, hukum tanah masih terkandung corak dualisme, di mana peraturan-peraturan agraria terdiri dari peraturan-peraturan yang bersumber pada Hukum Adat dan Hukum Barat. Jadi, dualisme bukan disebabkan karena perbedaan hukum yang berlaku bagi orang-orang yang mempunyai tanah, akan tetapi karena perbedaan hukum yang berlaku atas tanahnya. Dahulu, hukum tanah sebelum berlakunya UUPA, sebagian berlaku hukum yang tertulis dan sebagian lagi berlaku hukum yang tidak tertulis.⁷⁵

⁷⁴ Ibid, hlm. 68.

⁷⁵ B. F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2004), hlm. 53

Pada masa kekuasaan raja-raja, hukum tanah berdasarkan sistem feodalisme, berlaku di beberapa daerah di seluruh Indonesia, yang dasarnya:⁷⁶

- a. Tanah adalah milik raja; atau raja adalah pemilik tanah dalam kerajaannya.
- b. Rakyat adalah milik raja juga, yang dapat digunakan untuk kepentingannya dan kehormatannya.

Di daerah Kerajaan Mataram yaitu Surakarta dan Yogyakarta sekarang serta daerah-daerah sekelilingnya, dulu dinyatakan bahwa tanah adalah kepunyaan sultan dan sunan (kagungan dalem). Rakyat hanya sebagai pamaro (*deelbouwer*) dan berhak meminjam (wewenang Anggaduh). Tanah kepunyaan raja itu diberikan kepada pegawai-pegawainya yang dipercaya dan harus menyerahkan bukti, kemudian tanah itu dibagikan lagi kepada pegawai di bawahnya untuk seterusnya dikerjakan rakyat dengan kewajiban.⁷⁷

- a. Menyerahkan separuh hasilnya. Sebagai kebiasaan, raja yang ditaklukkan harus mengantarkan upeti, dalam bahasa Jawa terkenal dengan “bulu bekti” (bulu = hasil, wulu wetu; bekti = bakti; bulu bekti = bakti berupa hasil bumi), yang biasanya diteruskan: *ngaturaken bulu bekti, peni-peni raja peni, guru bakal guru dadi, glandong pengareng-areng* (mengantarkan upeti berupa buah-buah

⁷⁶ Sigit Sapto Nugroho, dkk, *Hukum Agraria Indonesia*, (Solo: Kafilah Publishing, Cetakan ke-I, 2017), Hlm 19.

⁷⁷ Ibid

lezat, barang bahan dan yang sudah jadi, bahan-bahan kayu yang masih gelondongan dan yang sudah menjadi arang). Kebiasaan raja yang takluk yang harus mengantar upeti itu menyerahkan beban kepada rakyatnya.

- b. Harus bekerja untuk raja dengan percuma, sebagai kewajiban yang harus dipenuhi, sebagai tanda baktinya kepada raja. *Heeredienst*⁷⁸ ini kemudian oleh pemerintah Hindia Belanda disahkan sebagai kewajiban rakyat yang harus dilanjutkan, dengan diatur oleh undang-undang, dan lain-lain macam kewajiban lagi yang merupakan beban rakyat kepada raja (atau kaki tangannya). Yaitu adanya *pancendiensten*, *janggolan*, *kuduran* di Jawa, pajak kepala (sebagai ganti dari *herendienst*) di Yogyakarta (sekarang sudah dihapuskan), pajak jalan di Sumatera dan lain-lain tempat, *pinontol sawang* di Minahasa dan macam-macam lagi sebagai terusan *heerendienst* di zaman kekuasaan raja-raja. Kemudian di Jawa disahkan oleh In. Gemeente Ordonantie (Stbl. 1906 No 83 yang berturut-turut diubah dan ditambah pada tahun 1910, 1913 dan 1919). Rodi yang ditetapkan umumnya 52 hari 1 (satu) tahun, praktiknya selalu lebih, karena tiap-tiap pegawai untuk kepentingan dan kehormatannya selalu meminta tenaga rakyat lagi hingga melebihi ketentuan waktu itu.

⁷⁸ Dalam Bahasa Indonesia disebut rodi, atau kerja wajib untuk yang dipertuan.

Sejarah Hukum Agraria Kolonial diawali dengan dibentuknya perkumpulan dagang yang disebut VOC (*Verenigde Oost Indische Compagnie*) antara tahun 1602 sampai dengan tahun 1799. Perkumpulan dagang ini dimaksudkan untuk mencegah persaingan antarpedagang-pedagang Belanda.⁷⁹ VOC diberikan kekuasaan penuh oleh Pemerintah Belanda bertindak selaku penguasa (*souvereign*) dan sekaligus sebagai pedagang (*koopman*). Cara yang dilakukan adalah dengan menaklukan raja-raja dari kerajaan-kerajaan kecil yang ada di Hindia Belanda (Nusantara) yang diharuskan menandatangani perjanjian (*tractaat*) bahwa mereka (raja dan rakyatnya) harus tunduk dan patuh kepada VOC dengan sistem perdagangan *Verplichte Leverantie* dan *Contingenten*, yaitu menyerahkan hasil bumi dengan harga yang sudah dipatok atau ditentukan dan hasil bumi yang diserahkan dipandang sebagai pajak tanah.⁸⁰

VOC mengadakan hukum secara Barat di daerah-daerah yang dikuasai dan dalam hal ini tidak memperdulikan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh rakyat dan raja-raja Indonesia. Hukum adat sebagai hukum yang mempunyai corak dan sistem sendiri tidak dipersoalkan oleh VOC. Bahkan membiarkan rakyat Indonesia hidup menurut adat kebiasaannya sendiri.⁸¹

⁷⁹ Muchsin, dkk, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, (Bandung: PT. Refika Aditama, Cetakan Pertama, 2017), hlm. 9.

⁸⁰ Roestandi Adiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, (Bandung: NV. Masa Baru, 1962), hlm. 114

⁸¹ Ibid

Pada 1 Januari 1800 setelah VOC dibubarkan, Negeri Hindia Belanda di bawah kepemimpinan Daendles. Pada masa pemerintahannya, dikeluarkan suatu kebijakan yang benar-benar langsung menyangkut penguasaan atas tanah oleh bangsa lain di bumi Indonesia. Politik yang dijalankan, berkaitan dengan pertanahan adalah menjual tanah-tanah kepada pemilik modal besar terutama kepada orang Cina, Arab, maupun bangsa Belanda sendiri. Tanah-tanah yang dijual ini dikenal dengan sebutan Tanah Partikelir.⁸²

Pada 18 September 1811 Pemerintah Kolonial Belanda jatuh ke tangan Pemerintah Inggris. Selanjutnya, Pemerintah Inggris mengangkat Thomas Stamford Raffles (1811-1816) sebagai Gubernur Jenderal di tanah jajahan Belanda. Dalam bidang pertanahan, Thomas Stanford Raffles mewujudkan pemikiran tentang pajak, yang dikenal dengan nama “*landrent*” (pajak tanah).⁸³

Dari hasil penelitian Raffles, mengenai pemilikan tanah daerah-daerah Swapraja di Jawa dapat disimpulkan bahwa semua tanah adalah milik para raja, sedangkan rakyat hanya sekedar memakai dan menggarapnya. Karena kekuasaan telah berpindah kepada pemerintah Inggris, maka sebagai akibat hukumnya hak kepemilikan atas tanah-tanah tersebut dengan sendirinya beralih pula kepada Inggris. Dengan demikian, tanah-tanah yang dikuasai dan digunakan oleh rakyat itu bukan miliknya,

⁸² Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika Universitas Terbuka, 1988), hlm. 15

⁸³ Kukuh Achmadi, *Pengantar Hukum Agraria*, (Surabaya: Usaha Nasional, 1977), hlm. 29

melainkan milik Raja Inggris. Oleh Karena itu, mereka wajib memberikan *landrent* kepada Raja Inggris, sebagaimana sebelumnya diberikan kepada raja mereka sendiri. Pada tahun 1816 sesudah penyerahan kekuasaan Raffles kepada Belanda kembali, sistem sewa tanah diteruskan oleh Pemerintah Belanda.⁸⁴

Dalam perjalanan sejarah pemerintahan Hindia Belanda di Indonesia terdapat dualisme hukum tanah yaitu Hukum Agraria Barat, dan di pihak lain berlaku Hukum Agraria Adat. Akhirnya sistem tanam paksa yang merupakan pelaksanaan politik kolonial konservatif dihapuskan dan dimulailah sistem liberal. Politik liberal adalah kebalikannya dari politik konservatif. Prinsip politik liberal adalah prinsip tidak adanya campur tangan pemerintah di bidang usaha, swasta diberikan hak untuk mengembangkan usaha dan modalnya di Indonesia. Hal ini disebabkan karena semakin tajamnya kritik yang dialamatkan kepada Pemerintah Belanda karena kebijakan politik agraria mendorong dikeluarkannya kebijakan kedua yang disebut sebagai *Agrarisch Wet* (dimuat dalam Staatblad 1870 Nomor 55).⁸⁵

Politik pertanahan kolonial dituangkan dalam *Agrarische Wet*. *Agrarische Wet* merupakan hasil dari rancangan Wet (undang-undang) yang diajukan oleh Menteri Jajahan de Waal. *Agrarische Wet* diundangkan dalam Stb. 1870 Nomor 55, sebagai tambahan ayat-ayat baru pada Pasal 62 *Regering Reglement (RR)* Stb. 1854 Nomor 2. Semula

⁸⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, ed. Rev, Cetakan ke-VIII, 1999), hlm. 49

⁸⁵ Ibid, hlm. 13

RR terdiri dari 3 ayat. Dengan tambahan 5 ayat baru (ayat 4 sampai dengan 8) oleh *Agrarische Wet*, maka Pasal 62 RR terdiri atas 8 ayat. Pasal 62 RR kemudian menjadi Pasal 51 *Indische Staatsregeling* (IS) Stb. 1925 Nomor 447.⁸⁶

Agrarische Wet mula-mula hanya berlaku bagi daerah-daerah yang dikuasai oleh pemerintah kolonial Belanda saja dan tidak berlaku bagi daerah-daerah Swapraja. Tetapi, perkembangan berikutnya dengan adanya kontrak politik, lambat laun *Agrarische Wet* dilakukan di daerah swapraja. Ketentuan-ketentuan dari *Agrarische Wet* pelaksanaannya diatur lebih lanjut dalam peraturan dan keputusan. Salah satu peraturan yang penting, adalah apa yang diatur dalam *Koninklijk Besluit* yang kemudian dikenal dengan nama "*Agrarische Besluit*", diundangkan dalam Stb. 1870 Nomor 118. Pasal 1 *Agrarische Besluit* memuat suatu pernyataan yang dikenal dengan nama "*Domein Verklaring*" (pernyataan kepemilikan), yaitu:⁸⁷ "Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam Pasal 2 dan 3 *Agrarische Wet*, tetap dipertahankan bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendommenya, adalah domein (milik) negara." Asas tersebut dinilai atau dianggap sebagai kurang menghargai bahkan memperkosa hak-hak rakyat atas tanah yang bersumber pada Hukum Adat.

⁸⁶ Muchsin, dkk, *Hukum Agraria*... Op.Cit, hlm. 14

⁸⁷ Ibid, hlm.15

Asas Domein (*Domein Beginsel*) atau pernyataan domein berdasarkan Pasal 20 *Agrarische Besluit* hanya diberlakukan di Jawa dan Madura. Dengan Stb. 1875 Nomor 119a, pernyataan domein itu dimuat dalam Stb. 1870 Nomor 118 dan Stb. 1875 Nomor 119a itu bersifat umum (*Algemene Domein Verklaring*). Di samping itu, juga ada pernyataan domein yang khusus (*Special Domein Verklaring*), yang rumusannya berbunyi:

Semua tanah kosong dalam daerah pemerintahan langsung di... adalah domein negara, kecuali yang diusahakan oleh para penduduk asli dengan hak-hak yang bersumber pada hak membuka hutan. Mengenai tanah-tanah negara tersebut kewenangan untuk memutuskan pemberiannya kepada pihak lain hanya ada pada pemerintah, tanpa mengurangi hak yang sudah dipunyai oleh penduduk untuk membukanya. ”

Maksud dari pernyataan domein khusus tersebut adalah untuk menegaskan agar tidak ada keraguan, bahwa satu-satunya penguasa yang berwenang untuk memberikan tanah-tanah yang dimaksudkan itu kepada pihak lain adalah pemerintah. Pernyataan domein khusus ini berlaku bagi daerah Sumatera diatur dalam Stb. 1874 Nomor 94f, Manado dalam Stb. 1877 Nomor 55, dan untuk Kalimantan Selatan/Timur dalam Stb. 1888 Nomor 88. Dalam praktiknya, *Domein Verklaring* mempunyai dua fungsi, yaitu:⁸⁸

- a. Sebagai landasan hukum bagi pemerintah kolonial untuk dapat memberikan tanah dengan hak-hak Barat seperti yang diatur dalam KUHPerdato. Misalnya: hak eigendom, hak erfpacht, hak postal, dan sebagainya.

⁸⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Op.Cit, hlm. 21

b. Untuk keperluan pembuktian pemilikan, yaitu apabila negara berperkara, maka negara tidak perlu membuktikan hak eigendommenya atas tanah, melainkan pihak yang lainlah yang wajib membuktikan haknya.

Pertanyaan yang kemudian muncul ialah: Apakah konsekuensinya dengan pernyataan domein itu? Jawabannya, bahwa hubungan antara negara dengan tanah adalah langsung dan dipersamakan dengan perorangan atau dengan kata lain hubungannya bersifat *Privaatrechtelijk* (negara sebagai *Dominum* = pemilik tanah). Akibat lebih lanjut, semua tanah milik bumiputra di wilayah Hindia Belanda menjadi domein negara. Pertanyaan yang kemudian mengalir ialah: Mengapa tanah-tanah yang dikuasai oleh bumiputra itu menjadi domein negara? Jawabannya ialah, bahwa dalam konsep masyarakat bumiputra tidak dikenal hak eigendommen atas tanah (hak eigendommen yaitu salah satu jenis hak Barat atas tanah yang mempunyai ciri mutlak dan perseorangan menurut Pasal 570 KUHPerdara).⁸⁹

Kesimpulan yang dapat diambil dari uraian di atas, dengan adanya pernyataan domein maka tanah-tanah di Hindia Belanda dibagi menjadi dua jenis, yaitu:⁹⁰

1. *Vrijlands Domein*/Tanah Negara Bebas: tanah yang di atasnya tidak ada hak penduduk bumiputra.

⁸⁹ Muchsin, dkk, Op.Cit, hlm. 16

⁹⁰ Imam Soetikinjo, *Buku Materi Pokok Hukum dan Politik Agraria: Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika UT, 1988), hlm. 26

2. *Onvrijlands Domein*/Tanah Negara tidak bebas: tanah yang di atasnya ada hak penduduk maupun desa.

Secara ekonomi politik memang tujuan utama pernyataan domein tercapai, terbukti dengan maraknya modal asing ke Hindia Belanda terutama di sektor agribisnis, seperti perkebunan tebu, kopi, cengkeh, the, tembakau, lada, dan sebagainya. Oleh sebab itu, pada masa berlakunya *Domein Verklaring* terdapat hak *agrarische eigendom*, yaitu hak yang berasal dari hak milik adat yang atas permohonan pemiliknya melalui suatu prosedur tertentu diakui keberadaannya oleh pengadilan. Pengaturannya dalam *Koninklijk Besluit* Stb. 1872 Nomor 117 dan Stb. 1873 Nomor 38. Menurut tafsiran resmi pemerintah kolonial, semua tanah yang tidak dapat dibuktikan oleh yang menguasainya, bahwa tanah yang bersangkutan dipunyainya dengan hak eigendom atau hak *agrarische eigendom* adalah tanah domein negara.⁹¹

Menurut **C. van Vollenhoven**, penafsiran tentang *Domein Verklaring* oleh Pemerintah Kolonial Belanda bukanlah satu-satunya penafsiran. Ada 3 (tiga) penafsiran yang termasuk *Domein Verklaring*, ialah:⁹²

- a. Semua tanah yang bukan tanah eigendom menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b. Semua tanah yang bukan tanah eigendom, bukan pula tanah *agrarische eigendom* dan bukan pula tanah milik rakyat yang telah bebas dari kungkungan hak ulayat

⁹¹ Muchsin, dkk, *Hukum Agraria*... Op.Cit, hlm. 17

⁹² Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Op.Cit, hlm. 22

c. Semua tanah yang bukan tanah eigendom, bukan pula tanah *agrarische eigendom*, dan bukan pula tanah milik rakyat baik yang sudah maupun yang belum bebas dari kungkungan hak ulayat.

Adapun yang menjadi tujuan **C. van Vollenhoven**, ialah ingin mempersempit luasnya *Domein Verklaring* untuk melindungi hak-hak rakyat asli dan masyarakat hukum adat. Namun pemerintah kolonial Belanda tetap menggunakan rumusannya sendiri, yaitu barang siapa tidak dapat membuktikan hak eigendom atau *agrarische eigendom* atas sebidang tanah, maka tanah itu adalah domein negara. Berhubung dengan itu, tanah-tanah yang dipunyai rakyat dengan hak milik, hak usaha, dan lain sebagainya, juga tanah hak ulayat adalah milik negara.⁹³

Pada masa berlakunya *Agrarische Besluit*, di Kesultanan Yogyakarta juga terdapat ketentuan semacam *Domein Verklaring*, yang dimuat dalam “*Rijksblad Yogyakarta*” tahun 1918 Nomor 16. Rumusannya sama dengan Pasal *Agrarische Besluit* yang dinyatakan dalam Bahasa Jawa, yaitu: “*Sekabehe bumi kan ora ana tanda yektine kaderbe ing liya mawawa wenang eigendom, dadi bumi kagungane keratin ingsun Ngayogyakarta*”⁹⁴

Dengan demikian, ditinjau dari tertib hukum, maka jelas adanya *Domein Verklaring* atau Pernyataan Domein (*domein statement*) membawa kepada suatu akibat bahwa tiadanya tertib hukum karena

⁹³ Muchsin, dkk, Op.Cit, hlm. 17

⁹⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenada Media, 2017), hlm.

pengambilan tanah dan pendudukan tanah terlantar secara tidak sah. Ditambah lagi adanya tiga stratifikasi sosial atau pelapisan sosial pada masyarakat Hindia Belanda berdasarkan Pasal 131 *Indische Staatsregeling*, yaitu:⁹⁵

- a. Golongan Eropa atau yang dipersamakan;
- b. Golongan Timur Asing Cina atau yang dipersamakan;
- c. Golongan bumiputra/Inlanders.

Sudah barang tentu kondisi seperti ini Hindia Belanda yang dirundung *geexploiteerd* yang di dalamnya terjadi *exploitation de l' home par l' homme* (eksploitasi manusia atas manusia lainnya) menimbulkan kritik bahwa sebenarnya Pemerintah Belanda hutang kehormatan terhadap rakyat Hindia Belanda (bangsa Indonesia) sebagaimana ditulis **van Deventer** tahun 1899.⁹⁶

Hukum agraria pada masa kolonial mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat, di samping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas Hukum Barat. Hal mana selain menimbulkan berbagai macam masalah antargolongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa. Sifat dualisme Hukum Agraria kolonial ini meliputi bidang-bidang sebagai berikut:⁹⁷

- 1) Hukumnya

⁹⁵ Muchsin, dkk, Op.Cit, hlm. 18

⁹⁶ Ibid

⁹⁷ Ibid, hlm. 20

Pada saat yang sama berlaku macam-macam Hukum Agraria, yang meliputi:

- a. Hukum Agraria Barat yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek*, *Agrarische Wet*, dan *Agrarische Besluit*.
- b. Hukum Agraria Adat yang diatur dalam Hukum Adat daerah masing-masing.
- c. Hukum Agraria Swapraja yang berlaku di daerah-daerah Swapraja (seperti Yogyakarta, Surakarta, dan Aceh).
- d. Hukum Agraria Antar-Golongan (*Agrarische Intergentielrecht*) yaitu hukum yang digunakan untuk menyelesaikan hubungan-hubungan hukum dalam bidang pertanahan antarorang-orang pribumi dengan orang-orang bukan pribumi.

2) Hak Atas Tanah

Pada saat yang sama berlaku macam-macam hak atas tanah yang berbeda hukumnya, yaitu:

- a. Hak-hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Barat yang diatur dalam KUHPerdara, misalnya *hak eigendom*, *hak erfpacht*, *hak postal*, *Recht van gebruik* (hak pakai), *Bruikleen* (hak pinjam pakai).
- b. Hak-hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Adat daerah masing-masing yang disebut tanah-tanah hak adat, misalnya tanah yasan, tanah kas desa, tanah gogolan, tanah pangonan (pengembalaan), tanah kuburan.

- c. Hak-hak atas tanah yang merupakan ciptaan Pemerintah Hindia Belanda, misalnya Hak *Agrarische Eigendom* (tanah milik adat yang ditundukkan dirinya pada Hukum Agraria Barat), *Landerinjen Berzitrecht* (tanah-tanah yang subjek hukumnya terbatas pada orang-orang dari golongan Timur Asing Tionghoa).
- d. Hak-hak atas tanah yang merupakan ciptaan Pemerintah Swapraja, misalnya Grant Sultan (semacam hak milik adat yang diberikan oleh pemerintah Swapraja khusus bagi kawula Swapraja, didaftar di kantor Pejabat Swapraja).

3) Hak-Hak Jaminan atas Tanah

Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur yang membawa wewenang kepadanya untuk, apabila debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain, jika tidak ada.

Ada beberapa macam hak jaminan atas tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial, yaitu:

- a. Lembaga Hipotek diperuntukkan bagi hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat, yaitu hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *opstal*, yang diatur dalam Pasal 1162 sampai pada Pasal 1331 KUHPerdata dan *Overschrijvings Ordonnantie* Stb. 1834 Nomor 27.

b. Lembaga *Credietverband* diperuntukkan bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat. Lembaga jaminan ini merupakan ciptaan Pemerintah Hindia Belanda dalam rangka melaksanakan program mengentaskan rakyat pribumi dari kemiskinan dan belenggu utang dengan cara memberikan kredit melalui lembaga perkreditan rakyat. Lembaga jaminan *Credietverband* diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 dan telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190.

c. Lembaga *Jonggolan* di Jawa, di Bali disebut *Makantah* dan di Batak disebut *Tahan*, dalam hubungannya dengan utang piutang di kalangan warga masyarakat, di mana pihak debitur menyerahkan tanahnya sebagai jaminan utang kepada kreditur.⁹⁸ Dalam lembaga *Janggolan* ini diperjanjikan bahwa selama utangnya belum dibayar lunas, debitur tidak akan melakukan perbuatan hukum apapun dengan pihak lain mengenai tanah yang dijadikan *Janggolan*.⁹⁹

4) Pendaftaran Hak Atas Tanah¹⁰⁰

Untuk tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Barat dilakukan pendaftaran tanah pada Kantor Pendaftaran tanah (*Overschrijvings Ambtenaar*) berdasarkan pada *Overschrijving Ordonantir*, Stb. 1834 Nomor 27 dan kepada pemiliknya diberikan tanda bukti hak, yang disebut sertipikat. Sementara untuk tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Adat tidak dilakukan pendaftaran tanah, sehingga tidak mempunyai bukti kepemilikan.

⁹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria ...*, Op.Cit, 1999, hlm. 50

⁹⁹ Ibid, hlm. 52.

¹⁰⁰ Muchsin, dkk, Op.Cit, hlm. 22.

Adanya dualisme hukum dalam hukum agraria sebelum berlakunya UUPA adalah karena keberadaan penjajah dan politik hukum agraria pemerintah jajahan (Belanda) untuk membawa juga hukumnya ke daerah jajahan bagi golongannya dan membiarkan rakyat yang dijajah tetap di bawah hukumnya sendiri. Dualisme hukum itu ialah sesuatu yang dibuat, bukan timbul dan berada karena alamiah. Karena tanah yang diatur berbagai perangkat hukum tersebut pada hakikat dan fisiknya tidak berbeda satu dengan yang lain. Dualisme hukum ini tidak sesuai dengan cita-cita kesatuan dan persatuan bangsa Indonesia.

2. Pengaturan Tanah setelah UUPA

Sejak tahun 1600, bangsa barat seperti Belanda dan Inggris telah memainkan peranan Hukum Agraria untuk menguasai perekonomian di daerah Hindia Belanda di mana klimaksnya Pemerintah Hindia Belanda melahirkan *Agrarische Wet Staatsblad 1870 Nomor 55* dan *Agrarische Besluit Staatsblad 1870 Nomor 118*, sebagai peraturan pelaksanaannya telah berhasil dalam.¹⁰¹

- a. Menjajah rakyat asli Indonesia dari Sabang sampai Merauke, secara politis dan hukum ketatanegaraan, dan
- b. Menjamin “kaum pemodal” bangsa Belanda, kemudian disusul dengan ‘*open deur politiek*’ yang membuka jalan masuk dan berkembangnya pemodal asing lainnya dalam rangka kerjasama kaum pemodal Internasional di daerah kekuasaan Belanda dahulu.

¹⁰¹ B.F. Sihombing, *Konversi Hak Atas Tanah Barat*, (Jakarta: Prenadamedia), hlm. 29-30

Oleh karena itu, setelah Proklamasi Kemerdekaan Bangsa Indonesia pada 17 Agustus 1945 oleh Soekarno-Hatta Pemerintah Republik Indonesia mengambil langkah-langkah mengakhiri hukum agraria nasional, sehingga dalam tingkat pembangunan nasional pemerintah berpaling ke desa sebagai basis usahanya.¹⁰²

Secara garis besar, hukum agraria setelah berlakunya UUPA dibagi menjadi dua bidang, yaitu:¹⁰³

1) Hukum Agraria Perdata (keperdataan)

Adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum yang memperbolehkan, mewajibkan, melarang diperlakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah (objeknya). Sebagai contoh: jual-beli, hak atas tanah sebagai jaminan utang (hak tanggungan), pewarisan.

2) Hukum Agraria Administrasi (administratif)

Adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang memberi wewenang kepada pejabat dalam menjalankan praktik hukum negara yang mengambil tindakan dari masalah-masalah agraria yang timbul. Sebagai contoh: pendaftaran tanah, pengadaan tanah, pencabutan hak atas tanah.

Berlakunya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam lapangan agraria karena Hukum Agraria yang baru itu didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat, dan hukum adat adalah

¹⁰² Ibid

¹⁰³ Sigit Sapto Nugroho, dkk, *Hukum Agraria*...; Op.Cit, hlm. 14-15

hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli.¹⁰⁴

C. Transaksi dan Peralihan Hak Atas Tanah

1. Transaksi Tanah Menurut Hukum Adat

Peralihan hak atas tanah atau transaksi tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh sekelompok orang atau secara individu untuk menguasai sebidang tanah yang dilakukan baik secara sepihak maupun secara 2 (dua) pihak. Disebut perbuatan hukum sepihak karena hanya ada satu pihak saja yang melakukan perbuatan hukum terhadap objek transaksi, yaitu tanah. Perbuatan itu dapat dilakukan baik oleh sekelompok orang secara bersama-sama atau secara individu. Perbuatan hukum sepihak dapat berupa.¹⁰⁵

1) Pendirian Suatu Desa

Sekelompok orang yang mendiami suatu tempat tertentu, kemudian membuka lahan pertanian, ladang, dan kebun. Apabila ada yang meninggal dikubur di lahan tersebut. Akibatnya, timbul suatu hubungan hukum dan religio magis antara warga persekutuan hukum tersebut dengan tanah yang mereka diami dan lahirlah suatu ikatan hak bagi persekutuan hukum atas tanah tersebut. Inilah yang dinamakan Hak Ulayat atau hak bersama atas tanah.

2) Pembukaan Tanah oleh Seorang Warga Persekutuan

¹⁰⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria ...*, Op.Cit, 1999, hlm. 174

¹⁰⁵ M. Syamsudin, *Perihal Transaksi Tanah*, disampaikan di Pengadilan Negeri Yogyakarta sebagai Keterangan Ahli pada 2 Juli 2018, hlm. 1

Seorang warga persekutuan dengan seizin Kepala Desa/kepala persekutuan membuka tanah/lahan kemudian menggarap tanah tersebut untuk pertanian atau perkebunan. Akibatnya, timbul suatu ikatan hak bagi warga dengan tanah tersebut, maka inilah yang disebut Hak Milik Pribadi atau Tanah Yasan.

Selain perbuatan hukum sepihak, terdapat perbuatan hukum dua pihak, artinya dilakukan oleh dua pihak, sebagai contoh dalam jual beli, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Pihak penjual menyerahkan objek transaksi (tanah) dengan disertai pembayaran secara kontan (tunai) pada saat itu juga. Transaksi ini dalam hukum adat disebut Adol atau Sade. Transaksi tanah ini berdasarkan isinya dibedakan menjadi 3 (tiga) macam:¹⁰⁶

- 1) Menjual plas atau Jual Lepas
- 2) Jual Tahunan
- 3) Jual Gadai

Jual beli khususnya dengan objek tanah dalam Hukum Adat memberikan pengertian bahwa jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatur namun berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Ibid

¹⁰⁷ Nur Hayati, *Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, Jurnal Lex Jurnalica, Vol. 13 Nomor 3, (2016), hlm. 283-284

Dalam Hukum Adat tidak dikenal adanya pengertian penyerahan secara yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum Penjual karena justru apa yang disebut dengan jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada Pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada Penjual harga yang telah disetujui bersama.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai. Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat Adat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya

yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.¹⁰⁸

2. Transaksi Tanah Menurut KUH Perdata

Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Sekalipun Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menggunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasal pun yang menguraikan apa yang dimaksud dengan Perikatan.¹⁰⁹

Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata menyebutkan bahwa perikatan dapat lahir dari perjanjian atau dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari perjanjian dibedakan atas perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir karena perbuatan manusia,¹¹⁰ kemudian Perikatan yang lahir karena perbuatan manusia dibedakan atas perbuatan manusia menurut hukum dan perbuatan melawan hukum.¹¹¹ Perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan Perjanjian Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi “*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*” .

¹⁰⁸ Ibid

¹⁰⁹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm. 1

¹¹⁰ Lihat Pasal 1352 KUH Perdata

¹¹¹ Lihat Pasal 1353 KUH Perdata

Selanjutnya Pasal 1458 berbunyi “*Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar*” .

Unsur-unsur pokok (*esensial*) dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara adalah setelah orang-orang tersebut sepakat tentang benda dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Berdasarkan asas *konsensualisme* tersebut, ditegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat cukup dengan kata sepakat saja dan sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya konsensus.¹¹²

Dengan lahirnya perjanjian jual beli, maka timbul suatu kewajiban bagi masing-masing pihak, berdasarkan Pasal 1473 KUH Perdata, Kewajiban Penjual ialah sebagai berikut:

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan.

Adapun kewajiban pembeli ialah Kewajiban membayar harga, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1513 KUH Perdata, yang berbunyi,

¹¹² Nur Hayati, *Peralihan Hak dalam Jual Beli* ... Op.Cit, hlm. 280

“Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pengembalian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.”

Objek jual-beli terdiri dari barang tertentu. Jika objek jual-beli terdiri dari barang tertentu, risiko atas barang berada pada pihak pembeli terhitung sejak saat terjadinya persetujuan pembelian. Sekalipun penyerahan barang belum terjadi, penjual menuntut pembayaran harga seandainya barang tersebut musnah (Pasal 1460 KUHPerdara).

Dari ketentuan pasal 1460 KUH Perdata, jual-beli mengenai barang tertentu, sekejap setelah penjualan berlangsung, risiko berpindah kepada pembeli. Seandainya barang yang hendak di *levering* lenyap, pembeli tetap wajib membayar. Hanya saja ketentuan Pasal 1460 KUH Perdata di atas adalah hukum yang mengatur bukan hukum yang memaksa karenanya ketentuan tersebut dapat dikesampingkan oleh persetujuan.¹¹³

Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (Jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi obyek perjanjian dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.¹¹⁴

¹¹³ Ibid

¹¹⁴ Ibid

Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Jika pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (*Juridische Levering*) disamping penyerahan nyata (*Eitel Jke Levering*) agar pemilikan pembeli menjadi sempurna pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut (Pasal 1475 KUHPerdato). Misalnya penjualan rumah atau tanah, penjual menyerahkan kepada pembeli baik secara nyata maupun secara yuridis dengan jalan melakukan akta jual beli untuk proses balik nama (*overschijving*) dari nama penjual kepada nama pembeli umumnya terdapat pada penyerahan benda-benda tidak bergerak.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka jual beli (menurut KUHPerdato) yang berkaitan dengan tanah adalah suatu perjanjian yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah (hak miliknya) belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun Hak Atas Tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.¹¹⁵

¹¹⁵ Ibid

3. Transaksi Tanah menurut Ketentuan Hukum Tanah Nasional

Jual beli tanah dalam hukum Tanah Nasional melandaskan pada Hukum Adat. Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Dalam ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT menolak membuat akta jika:¹¹⁶

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum didaftar, kepadanya tidak disampaikan;
- c. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana

¹¹⁶ Ibid

dimaksud dalam Pasal 24 dan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah terletak di jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/Kelurahan;

- d. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- e. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya bersikan perbuatan hukum pemindahan hak;
- f. Untuk perbuatan hukum yang dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku; atau
- g. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- h. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- i. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya;

Untuk memperoleh bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan

untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertifikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan: peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹⁷

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* yaitu suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai dan kemilikan atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.¹¹⁸ Menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, “*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*” Lebih lanjut diatur dalam Pasal 19 ayat (2)

UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

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

¹¹⁷ Ibid

¹¹⁸ A.P Parlindungan, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah menurut UUPA*, (Bandung: Alumni, 1985), hlm. 2

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberi pengertian pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi:¹¹⁹

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang 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 hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 meliputi:

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b) Tanah Hak Pengelolaan;
- c) Tanah Wakaf;
- d) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e) Hak Tanggungan.

Pendaftaran tanah harus berdasarkan asas-asas pendaftaran yang ada.

Asas tersebut adalah asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Dalam penjelasan PP No. 24 Tahun 1997 diketahui keterangan dari kelima asas tersebut yaitu:

- a. Asas Sederhana dalam Pendaftaran Tanah, artinya ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat

¹¹⁹ Lihat Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

- b. Asas Aman, artinya untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas Terjangkau, artinya keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir, artinya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- e. Asas Terbuka, artinya masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data pendaftaran tanah yang benar setiap saat.

Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah. Kepastian Hukum tersebut meliputi orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak, letak, batas-batas serta luas bidang tanah. Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum hak-hak atas tanah baik mengenai subjek maupun objeknya maka pemerintah

mengharuskan dilakukannya pengumuman mengenai hak-hak atas tanah yang meliputi:¹²⁰

- a. Pengumuman mengenai subjek yang menjadi pemegang hak yang dikenal sebagai asas publisitas dengan maksud agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subjek dan objek atas suatu bidang tanah. Adapun implementasinya atas asas publisitas ini adalah dengan mengadakan pendaftaran hak.
- b. Penetapan mengenai letak, batas-batas dan luas bidang-bidang tanah yang dipunyai seseorang atas sesuatu hak atas tanah, dikenal dengan asas specialitas dan implementasinya adalah dengan mengadakan Kadaster.

Tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

- a) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah satuan rumah susun, hak-hak lain-lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hokum bidang-bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun yang terdaftar.

¹²⁰ Nur Hayati, *Peralihan Hak dalam Jual Beli ... Op.Cit, hlm. 286*

- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Boedi Harsono, ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*) dan Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Titles*, title dalam arti hak). Dalam Sistem Pendaftaran Akta maupun Pendaftaran Hak, akta merupakan sumber data yuridis. Akta itulah yang akan didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah. Dalam Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*), tiap kali ada perubahan wajib dibuatkan akta yang baru sebagai buktinya dan data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan.¹²¹

Cacat hukum pada suatu akta dapat mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Dalam Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Titles*), akta dalam sistem ini berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Jika terjadi suatu perubahan, tidak dibuatkan hak yang baru melainkan dilakukan pencatatannya dalam ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan.

Indonesia menggunakan sistem pendaftaran hak sebagai sistem pendaftaran tanahnya. Hal tersebut diketahui dari Pasal 19 ayat (2) UUPA yang berbunyi:¹²²

- a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah;
b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

¹²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 76

¹²² Lihat Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

- c) Pemberian surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sementara itu, sistem publikasi adalah menjawab permasalahan sejauh mana data yang disajikan dalam sertipikat dilindungi kebenarannya dan bagaimana perlindungan hukumnya bagi pihak ketiga yang mendapatkan hak atas tanah tersebut. Pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi yaitu:¹²³

a. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak sehingga harus ada register atau buku tanah sebagai penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat. Pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

Dalam sistem publikasi positif orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran (*The Purchaser in Good Faith and For Value*) memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftar namanya sebagai pemegang hak dalam register. Sehingga apabila terjadi pemegang haknya bukan yang sebenarnya, maka ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum pemindahan hak tersebut, yakni sebatas menuntut ganti kerugian kepada negara, yang oleh Negara telah disediakan dana

¹²³ Nur Hayati, Op.Cit, *hlm.* 287

khusus. Sistem publikasi positif ini memberikan perlindungan bagi pendaftar. Namun terdapat kelemahan dalam sistem ini, antara lain:

- 1) Peranan aktif pejabat balik nama tanah akan memakan waktu lama;
- 2) Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
- 3) Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi.

b. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif yang terpenting bukanlah pendaftarannya, melainkan sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindah hak kepada pembeli. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal dengan *Nemo Plus Juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya *Nemo Plus in Alium Transfere Potest Quam Ipse Habet*. Seseorang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang ia miliki. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem ini tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Jika sistem pendaftarannya adalah sistem pendaftaran akta maka sistem publikasinya selalu sistem publikasi negatif. Sistem yang digunakan dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

Sistemnya bukanlah sistem negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2). Pernyataan tersebut mengandung arti, bahwa Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran, hingga selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di pengadilan. Demikian juga data yang dimuat dalam sertifikat hak, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang ada dalam buku tanah dan peta pendaftaran tanah. Meskipun demikian, sistem yang digunakan juga bukan positif. Dalam sistem positif, data yang disajikan dijamin kebenarannya. Bukan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Bahwa sistem publikasinya bukan sistem positif, ternyata diketahui juga dari apa yang dinyatakan dalam penjelasan umum PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tidak menghasilkan suatu *Indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat). Dinyatakan dalam penjelasan umum huruf C

nomor 7 (b) bahwa, “Pembukuan suatu hak dalam buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat mengugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak (Pasal 19 ayat (2) UUPA). Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, melainkan negatif.”¹²⁴



¹²⁴ Ibid, hlm. 288

BAB III
ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM JUAL
BELI TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN

A. Deskripsi Umum tentang Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

1. Gambaran Kasus

Perkara ini diajukan oleh Nyonya Titik Kusniati dan Nyonya Driana Ningrum (selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat) dengan Surat Gugatannya tertanggal 22 November 2017, yang didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta di bawah Register Perkara Nomor: 176/Pdt.G/2017/PN.Yyk, tertanggal 24 November 2017.

Dalam suratnya, Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap 8 (delapan) orang di antaranya: Sukarmin (*Tergugat 1*), Gani Rachmawan (*Tergugat 2*), Paulus Mudjiono (*Tergugat 3*), Frederikus Muji Harjono (*Tergugat 4*), Nyonya S. Raflesia Pitony (*Tergugat 5*), Nyonya Maria Theresia Kasbiyatmi (*Tergugat 6*), Nyonya Luciana Hendrawati (*Tergugat 7*), dan Nyonya Sukinah (*Tergugat 8*). Untuk selanjutnya ke-8 (kedelapan) orang ini disebut sebagai Para Tergugat.

Duduk perkara kasus ini berawal pada tanggal 2 Maret 1938 antara Almarhum HARDJOPAWIRO dan Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO telah melakukan perbuatan hukum jual-beli atas sebidang tanah pekarangan *Verponding* Nomor 159, Blok I dengan luas 0.068 RR² ($\pm 963 \text{ m}^2$) yang terletak di Kampung Jogoyudan, Kelurahan

Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang sampai saat ini masih tercatat atas nama HARDJOPAWIRO. Adapun batas-batas tanah *Verponding* tersebut sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Kampung;
- Sebelah timur : rumah warga;
- Sebelah selatan : rumah warga;
- Sebelah barat : Jalan Kampung Jogoyudan;

Selanjutnya jual beli tersebut telah dicatatkan dalam bukti tertulis sebagai berikut:

- 1) *Proces Verbaal* yang dibuat/diterbitkan MAS NGABEI PRINGGOSENTONO, Mantri Kepala Kampoeng Djetis, di Yogyakarta, tertanggal 2 Maret 1938, yang berbunyi:

“Jang bertanda tangan di bawah ini saja Mas Ngabei Pringgosen-tono Mantri Kepala Kampoeng Djetis onder district Toegoe Kotta Djokjakarta.

Menerangkan sebidang tanah pekarangan Verponding angka 159 Blok I loeas 0.068 RR², di Lamersan kampoeng Djetis, wengkon Kadister Djawa Djokjakarta.

Menoeroet dari atoeranja orang bernama:

1. Hardjopawiro

2. Slamet Mangoendihardjo

... kampoeng Djetis (Toegoe) merelaken tanah pekarangan milik Hardjopawiro (pihak 1), sebagejan didjoeal kepada Slamet Mangoendihardjo (pihak 2) harga f 150 (seratoes lima poeloeh roepijah), sebagejan lebihnja dirilaken oentoek Slamet Mangoendihardjo (pihak 2).

Ini proces verbaal terbikin dengan ongat soempah waktoe trima pangkat.”

- 2) *Soerat Menjataken* (akte pernyataan) yang dibuat dan ditandatangani

oleh Almarhum HARDJOPAWIRO semasa hidupnya tertanggal 29 Desember 1938, yang berbunyi:

“Jang bikin teken ini saja, Hardjopawiro, toekang penatoe, mretelaken: Saja poenjak tanah pekarangan Verponding No: 159 Blok I loeas 0.068 RR², di Lamersan kampoeng Djetis wewengkon Kadaster Djokhajarta.

Saja soedah mendjoeal terseboet sebagejan pada Slamet Mangoendihardjo, penatoe. Harga f 150 (seratoes lima poeloeh roepijah), beroemah di Lamesan kampoeng Djetis Kota Djokjakarta. Sebagejan lainja saja rilaken dengan lega kepada ade saja, Slamet Mangoendihardjo, melik saja beroedjoed tanah pekarangan jang soedah di-magsoedken di-atas.

Soerat pernyataan ini soedah saja teken dan soedah sah, disaksikan Setrowihardjo dan Wongsowihardjo, kedoeanja toekang penatoe, di Kantor Notaris Toean Mr. Leendert Dubbeldam. Sesoea itoe semoea ahli waris saja tiada ada hak mempoenjai lagi.”

yang kemudian diperkuat dengan *Waarmerking* Notaris oleh LEENDERT DUBBELDAM, Notaris di Yogyakarta, pada tanggal yang sama dengan *Soerat Menjatakan* tersebut.

Berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka telah sah jual-beli antara Almarhum HARDJOPAWIRO dengan Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO. Setelah objek sengketa tersebut dibeli, kemudian dikuasai oleh Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO selaku pemilik sah atas OBYEK SENKETA sampai meninggal dunia pada tanggal 12 September 1948;

Semasa hidupnya, Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO telah menikah 2 (dua) kali, isteri pertama bernama Almarhumah MASINAH dan isteri kedua bernama Almarhumah MUNDJIJAH. Adapun

silsilah keluarga Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO adalah sebagai berikut:

a. Pernikahan pertama, antara Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO dengan Almarhumah MASINAH dikaruniai seorang anak laki-laki yang bernama Almarhum SUDJIJONO;

b. Pernikahan kedua, antara Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO dengan Almarhumah MUNDJIJAH dikaruniai 3 (tiga) orang anak yang di antaranya bernama Almarhumah SURAJILAH, SUWARDI, dan WIYATI;

Almarhum SUDJIJONO, anak kandung Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO dengan isteri pertama bernama Almarhumah MASINAH, telah menikah dengan SUDARINAH dan dikaruniai 7 (tujuh) orang anak kandung yang di antaranya bernama: YUSTINA SUSILA ASTUTI, ARIYANTO, TRIBADAR ARTANTI, SURYATINI, ARSI HARTATI, ARI WIBOWO, dan ARI MURTINI.

Almarhumah SURAJILAH, anak kandung Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO dengan isteri kedua bernama Almarhum MUNDJIJAH, telah menikah dengan ATMO SUPRANOTO alias LASIMIN dan dikaruniai 4 (empat) orang anak kandung yang bernama: Ny. NI LESTARININGSIH, Ny. TITIK KUSNIAWATI (PENGGUGAT I), Ny. DRIANA NINGRUM (PENGGUGAT II), dan AGUNG DARMAWAN.

Pada tanggal 15 Agustus 2008, Almarhumah MASINAH / isteri pertama Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO telah meninggal dunia. Begitu pula dengan Almarhum SUDJIJONO anaknya telah meninggal dunia pada tanggal 20 Februari 2008.

Sementara itu, almarhumah MUNDJIJAH isteri kedua Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO telah meninggal dunia pada tanggal 13 Maret 2006, dan pada tanggal 31 Desember 2003, Almarhumah SURAJILAH anak kandung dalam pernikahan kedua Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO, telah meninggal dunia.

Berdasarkan fakta tersebut, dengan demikian PARA PENGGUGAT selaku bagian ahli waris pengganti dari Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO memiliki alas hak dan kedudukan hukum (legal standing) dalam mengajukan gugatan perkara a quo. Keberadaan ahli waris pengganti Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO selain PARA PENGGUGAT menyatakan menyerahkan kepada kebijaksanaan Majelis Hakim pemeriksa perkara.

Singkat cerita, pada tahun 1995, Sukarmin (Tergugat 1) sebagai ahli waris dari Almarhum Hardjopawiro mengklaim bahwa tanah *Verponding* Nomor 159 merupakan miliknya dan kemudian baru diketahui ia dan para ahli waris lain telah menjual sebagian dari tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut, sehingga diketahui saat ini OBYEK SENGKETA tersebut telah dikuasai atau dimanfaatkan secara tanpa hak dan/ atau secara tidak sah oleh Para Tergugat bahkan sampai turun temurun.

Dengan demikian, Nyonya Titik Kusniati dan Nyonya Driana Ningrum selaku ahli waris pengganti dari Almarhum Slamet Mangoendihardjo berpendapat bahwa tindakan Sukarmin dan keluarganya yang telah menjual sebagian dari tanah yang sudah bukan menjadi haknya lagi, serta para Tergugat lain yang saat ini menguasai atau menempati tanah *Verponding* Nomor 159 tanpa ada dasar/ alas hak yang dibenarkan hukum adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek (BW) yang berbunyi :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Para Penggugat telah melayangkan peringatan kepada Para Tergugat untuk meninggalkan dan mengosongkan objek sengketa, akan tetapi Para Tergugat tidak mau menaati, dan perdamaian tidak tercapai.

Di dalam gugatannya, Para Penggugat mengajukan Petitum yang pada intinya sebagai berikut:¹²⁵

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli atas tanah pekarangan *Verponding* Nomor 159, Blok I dengan luas 0.068 RR² (luas ± 963 m²) yang terletak di Kampung Jogoyudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta antara Almarhum HARDJOPAWIRO dengan Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO sah dan memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO pemilik atas tanah pekarangan *Verponding* Nomor 159, Blok I dengan luas

¹²⁵ Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 176/Pdt.G/2017/PN. Yyk, hlm. 10

- 0.068 RR² (luas ± 963 m²) yang terletak di Kampung Jogoyudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
4. Menetapkan PARA PENGGUGAT sebagai bagian dari ahli waris Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO;
 5. Menetapkan secara hukum perbuatan PARA TERGUGAT menguasai tanah pekarangan *Verponding* Nomor 159, Blok I dengan luas 0.068 RR² (luas ± 963 m²) yang terletak di Kampung Jogoyudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tanpa alas hak yang dibenarkan hukum merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan sangat merugikan PARA PENGGUGAT;
 6. Menetapkan sah dan berharga sita jaminan atas harta yang sekarang ada maupun harta yang aka nada nantinya baik barang bergerak maupun barang tetap milik PARA TERGUGAT;
 7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk meninggalkan dan menyerahkan tanah pekarangan *Verponding* Nomor 159, Blok I dengan luas 0.068 RR² (luas ± 963 m²) yang terletak di Kampung Jogoyudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta kepada ahli waris Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO dalam keadaan kosong;
 8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar secara tanggung renteng dan tunai ganti kerugian materiil dan immaterial kepada ahli waris Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO sebesar Rp. 760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah);
 9. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap 1 (satu) hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini;
 10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit vooerbaat bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi dari PIHAK TERGUGAT;
 11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Dalam Amar Putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta menolak untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya. Kemudian, Para Penggugat mengajukan permohonan Banding ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta. Majelis Hakim Tinggi menilai bahwa terhadap fakta-fakta persidangan, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkannya sama sekali, lalu dengan pertimbangan yang

sangat sumir Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan yang amarnya menolak gugatan Para Penggugat. Majelis Hakim Tinggi menerima permohonan banding Para Penggugat sebab tidak sependapat dengan Majelis Hakim tingkat Pertama. Akan tetapi, di sisi lain Hakim juga sependapat dengan keberatan Para Tergugat / Para Terbanding dalam bagian lain dari eksepsi tentang kurang pihak, oleh karena itu gugatan Para Penggugat haruslah juga dinyatakan gugatan yang kurang pihak sehingga gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima *niet on vankelijke verklaard* (N O). Pada akhirnya, Para Penggugat mengajukan permohonan Kasasi, akan tetapi Mahkamah Agung berpendapat bahwa tidak ada yang salah dengan putusan tingkat sebelumnya dan memiliki pendapat yang sama dengan Hakim Pengadilan Tinggi sehingga mengharuskan permohonan kasus ini ditolak.

2. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Putusan Nomor 176/Pdt.G/2017/PN. Yyk¹²⁶

Dalam Eksepsi

- Menimbang, bahwa setiap gugatan para Penggugat tersebut, para Tergugat masing-masing telah mengajukan Jawaban dan Eksepsi.
- Menimbang, bahwa materi eksepsi para Tergugat adalah sebagai berikut:
 - Gugatan *Obscurr Libel*
 - Gugatan *Error in Persona*
 - Gugatan *Exceptio Prematoria*
 - Gugatan *Gemis Aanhoeda Nighei*
- Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi para Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:
- Menimbang, bahwa para Tergugat menanggapi dalil para Penggugat tersebut dengan menyatakan bahwa dalil para Penggugat tersebut adalah membingungkan, tidak jelas dan kabur karena tidak jelas objek

¹²⁶ *Ibid*, hlm. 87-91

mana yang dimaksud oleh para Penggugat, kemudian gugatan para Penggugat tersebut tidak lengkap karena masih ada pihak yang harus ditarik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat. Dan juga penggugat telah salah/keliru menarik seseorang sebagai Tergugat.

- Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi para Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil para Penggugat tersebut tentunya berkaitan dengan dalil para Penggugat bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal kaitannya dengan penguasaan objek sengketa yang dilakukan para Tergugat.
- Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut sudah masuk pokok perkara karena menyangkut hal yang akan dibuktikan di persidangan;
- Menimbang, bahwa dengan demikian dalil eksepsi para Tergugat tersebut haruslah ditolak seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam gugatan;
- Menimbang, bahwa pada pokoknya dalam surat gugatannya para Penggugat mendalilkan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu dengan menguasai tanah pekarangan objek sengketa yang dikenal dengan *Verponding* Nomor 159, Blok I dengan luas 0.068 RR² (963 m²) yang terletak di Kampung Jogoyudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta.
- Menimbang, bahwa sebagian dalil para Penggugat di dalam posita gugatannya, antara lain:
- Bahwa objek sengketa diperoleh kakek para Penggugat yang bernama almarhum Slamet Mangoendihardjo dengan cara membeli dari almarhum Hardjopawiro.
- Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai jual beli yang dilakukan oleh Slamet Mangoendihardjo dengan Hardjopawiro tersebut.
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil mengenai adanya jual beli tanah pekarangan objek sengketa tersebut antara Slamet Mangoendihardjo dengan Hardjopawiro, para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P1, P2, dan P3 serta beberapa orang saksi.
- Menimbang, bahwa memperhatikan bukti P.1 (Process Verbaal), P.2 (Soerat Menjatakan/Akta Pernyataan), dan P.3 (Waarmeking Notaris Nomor: 367 A) tersebut, secara formal sebagaimana yang dapat dibaca memang telah terjadi jual beli tanah pekarangan *Verponding* Nomor 159, Blok I yang terletak di Kampung Jogoyudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, antara pembeli Slamet Mangoendihardjo dengan Hardjopawiro sebagai penjual yaitu pada tanggal 2 Maret 1938.

- Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi ahli Dr. Syamsudin, S.H., M.H. setelah memperhatikan bukti P.1 tersebut jual beli sudah terang dan tunai sesuai dengan ketentuan Hukum Adat.
- Menimbang, bahwa sedangkan dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para Penggugat tidak ada yang mengetahui secara langsung mengenai jual beli tersebut.
- Menimbang, bahwa lebih lanjut saksi ahli Dr. Syamsudin, S.H., M.H., menerangkan bahwa setiap pembelian tanah harus disertai penguasaan secara nyata;
- Menimbang, bahwa Azis Setyawan, A. PTNH. Saksi dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Yogyakarta yang diminta kehadirannya sebagai saksi atas permintaan para Penggugat, dan di depan persidangan telah menunjukkan Buku Register Tanah, bahwa di dalam Buku Register tersebut *Verponding* Nomor 159 Blok I tercatat atas nama Hardjopawiro, sedangkan pemilik awalnya atas nama Saidi tercatat pada 26 Mei 1926. Kemudian pada tanggal 9 Agustus 1926 beralih menjadi atas nama Hardjopawiro karena dijual oleh Saidi, sampai sekarang masih tetap atas nama Hardjopawiro belum ada peralihan.
- Menimbang, bahwa apabila memang benar terjadi adanya jual beli antara Slamet Mangoendihardjo sebagai pembeli dengan Hardjopawiro sebagai penjual yang terjadi pada tanggal 2 Maret 1938 semestinya hal itu tercatat dalam Buku Register Tanah tersebut, karena terjadi peralihan hak dari Hardjopawiro menjadi atas nama Slamet Mangoendihardjo, akan tetapi di dalam Buku Register tersebut *Verponding* Nomor 159 sampai sekarang masih tetap atas nama Hardjopawiro.
- Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Slamet Mangoendihardjo dengan Hardjopawiro tidak pernah terjadi, oleh karena adanya jual beli tersebut tidak tercatat di dalam Buku Register Tanah dan juga sebagaimana keterangan saksi ahli Dr. Syamsudin, S.H., M.H., yang menerangkan bahwa setiap pembelian tanah harus disertai dengan penguasaan, sebagaimana keterangan para saksi yang diajukan oleh para Penggugat tidak ada yang menyaksikan Slamet Mangoendihardjo menguasai tanah objek sengketa tersebut.
- Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tersebut tidak pernah ada maka petitum 1 sampai dengan 11 sebagaimana dalam surat gugatan para Penggugat haruslah ditolak.
- Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 agar menetapkan Para Penggugat sebagai bagian dari ahli waris Almarhum Slamet Mangoendihardjo, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:
- Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sehingga tuntutan untuk menetapkan sebagai ahli waris adalah tidak ada relevansinya, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan petitum angka 4 tersebut.

- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka dalil bantahan para Tergugat tidak akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim.
- Menimbang, bahwa dengan demikian, maka gugatan para Penggugat tidak terbukti sehingga gugatan para Penggugat harus ditolak;
- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat ditolak, maka para Penggugat adalah pihak yang kalah yang kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara;
- Mengingat ketentuan pasal 1765 BW dan peraturan lain yang berkaitan;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2. 076.000,-(Dua juta tujuh puluh enam ribu rupiah).
3. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam Putusan Nomor 109/PDT/2018/PT.YYK¹²⁷
- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari secara seksama, isi gugatan Para Penggugat / Para Pembanding, jawaban Para Tergugat / Para Terbanding, berikut Replik dan Duplik dari masing-masing pihak, kesimpulan, berita acara sidang, bukti surat yang diajukan kedua belah pihak berperkara, keterangan saksi-saksi dari masing-masing pihak, putusan resmi perkara perdata Nomor 176/Pdt.G/2017/PN Yyk, tanggal 14 Agustus 2018 yang dimohonkan banding, berikut memori banding dari Para Penggugat / Para Pembanding tanggal 1 Nopember 2018 sebagaimana tersebut dalam berkas perkara ini ;
 - Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 176/Pdt.G/2017/PN Yyk, tanggal 14 Agustus 2018 yang intinya menolak gugatan Para Penggugat, maka Para Penggugat / Para Pembanding telah mengajukan permohonan banding ;
 - Menimbang, bahwa maksud dari Para Penggugat / Para Pembanding mengajukan permohonan banding, karena Para Penggugat sebagai pihak pencari keadilan tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut ;
 - Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Penggugat / Para Pembanding mengajukan memori banding tertanggal 1 November

¹²⁷ Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 109/PDT/2018/PT.YYK, hlm. 45-54

2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 15 November 2018 yang intinya tidak sependapat dengan putusan Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 176/Pdt.G/2017, tanggal 14 Agustus 2018 dan mohon agar Pengadilan Tinggi membatalkan putusan tersebut dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan banding PEMOHON BANDING / PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 176/Pdt.G/2017/PN Yyk, tertanggal 14 Agustus 2018 ;
3. Menghukum TERBANDING / PARA TERGUGAT untuk membayarsemua biaya yang timbul dalam perkara ini ;
4. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 176/Pdt.G/2017/PN Yyk, tertanggal 14 Agustus 2018 menjadi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak Eksepsi TERBANDING / PARA TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan TERBANDING / PARA TERGUGAT untuk seluruhnya ;
3. Menghukum kepada TERBANDING / PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM KONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PEMOHON BANDING / PARAPENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan jual-beli atas tanah pekarangan *Verponding* Nomor 159, Blok I dengan luas 0.068 RR² (luas \pm 963 m²) yang terletak di Kampung Jogoyudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta antara Almarhum HARDJOPAWIRO dengan Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO sah dan memiliki kekuatan hukum ;
3. Menyatakan Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO pemilik atas tanah pekarangan *Verponding* Nomor 159, Blok I dengan luas 0.0068 RR² (luas \pm 963 m²) yang terletak di Kampung Jogoyudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ;
4. Menetapkan PERMOHONAN BANDING / PARA PENGGUGAT sebagai bagian dari ahli waris Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO ;
5. Menetapkan secara hukum perbuatan terbanding / para tergugat menguasai tanah pekarangan *Verponding* Nomor 159, Blok I dengan luas 0.068 RR² (luas \pm 963 m²) yang terletak di Kampung Jogoyudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tanpa alas hak yang dibenarkan hukum merupakan PERBUATAN

MELAWAN HUKUM dan sangat merugikan PEMOHON BANDING / PARA PENGGUGAT ;

6. Menetapkan sah dan berharga sita jaminan atas harta yang sekarang ada maupun harta yang akan ada nantinya baik barang bergerak maupun barang tetap milik TERBANDING / PARA TERGUGAT;
7. Menghukum TERBANDING / PARA TERGUGAT untuk meninggalkan dan menyerahkan tanah pekarangan *Verponding* Nomor 159, Blok Idengan luas 0.068 RR² (luas \pm 963 m²) yang terletak di Kampung Jogoyudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta kepada ahli waris Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO dalam keadaan kosong ;
8. Menghukum TERBANDING / PARA TERGUGAT untuk membayar secara tanggung renteng dan tunai ganti kerugian materiil dan immateriil kepada ahli waris Almarhum SLAMET MANGOENDIHARDJO sebesar Rp.760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) ;
9. Menghukum TERBANDING / PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap 1 (satu) hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit vooerbaat bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari pihak TERBANDING / PARA TERGUGAT ;
11. Menghukum TERBANDING / PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, maka kami mohon agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

- sedangkan sampai saat ini Para Tergugat / Para Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding ;
- Menimbang, bahwa untuk dapat membatalkan suatu putusan Pengadilan Tingkat Pertama oleh Majelis Hakim Tinggi yang dimohonkan banding, maka Majelis Hakim Tinggi harus menemukan
- 2 (dua) hal pokok berupa kekeliruan / kesalahan yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara tersebut yaitu :
 - Salah dalam penerapan hukum ;
 - Salah dalam menilai fakta yang ditemui selama proses persidangan berlangsung yang tunduk pada hukum pembuktian;
- Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Para Penggugat / Para Pemanding mendalilkan bahwa sebagai ahliwaris dari SLAMET

MANGOENDIHARDJO dan istrinya MUNDJILAH, adalah orang tua ParaPenggugat / Para Pembanding bernama SURAJILAH ;

- Bahwa anak-anak dari SLAMET MANGOENDIHARDJO dan istrinya MUNDJILAH yaitu : SURAJILAH, SUARDI (telah meninggal) dan WIYATI ;
- Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi para Penggugat/Para Pembanding bahwa benar anak-anak dari SLAMET MANGOENDIHARDJO dan MUNDJILAH, 3 (tiga) orang yaitu : SURAJILAH, SURADI dan WIYATI ;
- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Para Penggugat / Para Pembanding P.6, surat keterangan waris dan bukti P.8, Kutipan Akta Kematian, terungkap fakta bahwa SLAMET MANGOENDIHARDJO telah meninggal pada tanggal 12 September 1948 dan istrinya MUNDJIJAH telah meninggal pada tanggal 13 Maret 2006 ;
- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.10 Kutipan Akta Kematian Nomor 3471-KM-10032017-0028, tanggal 9 Maret 2017 SURAJILAH orang tua para Penggugat / Para Pembanding telah meninggal dunia pada tanggal 31 Desember 2003 ;
- Menimbang, bahwa berdasarkan surat keterangan waris tanggal 18 Juli 1995 para ahli waris dari SLAMET MANGOENDIHARDJO baik yang dengan istri perkawinan pertama yaitu MASINAH anaknya bernama SUJIYONO dan anak SLAMET MANGOENDIHARDJO dengan istri perkawinan kedua MUNJIJAH yaitu SURAJILAH, SUWARDI dan WIYATI telah menerangkan sebagai para ahli waris dari SLAMET MANGOENDIHARDJO mempunyai warisan tanah pekarangan tercatat dalam *Verponding* Nomor 159, Blok I Luas 0.068RR² terletak di Kampung Jogoyudan, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta (Bukti P.6) ;
- Menimbang, bahwa dengan telah meninggalnya SLAMET MANGOENDIHARDJO dan istrinya MUNJIJAH dan anaknya SURADJILAH orang tua dari Para Penggugat / Para Pembanding, maka Para Penggugat / Para Pembanding sebagai ahli waris pengganti berhak untuk menuntut hak terhadap warisan dari SLAMET MANGOENDIHARDJO berupa sebidang tanah pekarangan yang tercatat dalam *Verponding* Nomor 159, Blok I dengan luas 0.068 RR² (obyek sengketa) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Jalan Kampung;
 - Sebelah timur : rumah warga;
 - Sebelah selatan : rumah warga;
 - Sebelah barat : Jalan Kampung Jogoyudan;
- Menimbang, bahwa menurut Para Penggugat / Para Pembanding, obyek gugatan tersebut diperoleh SLAMET MANGOENDIHARDJO dengan jalan membeli dari HARDJOPAWIRO dan jual beli tersebut telah dicatat dalam bukti tertulis di antaranya sebagai berikut :
 - a. Proses verbal yang dibuat / diterbitkan MAS NGABEI

PRINGGOSENTONO, Mantri Kepala Kampung Djetis, di Yogyakarta tanggal 2 Maret 1938 (Bukti P-01) ;

- b. Berdasarkan surat menyatakan (akte pernyataan) yang dibuat dan ditandatangani oleh Almarhum HARDJOPAWIRO semasa hidupnya tertanggal 29 Desember 1938 yang diperkuat oleh Warmerking Notaris oleh Notaris di Yogyakarta LENDERT DUBBELDAM tertanggal 29 Desember 1938 (Bukti P.03 sesuai aslinya) ;
- c. Surat menyatakan yang dibuat oleh HARDJOPAWIRO yang menyatakan saya punya tanah pekarangan *Verponding* Nomor 159, Blok I Luas 0.068 RR² di Lamarsan Kampung Djetis, Wewengkon Kadasdter, Djogjakarta.

Saya sudah menjual, sebagian tanah tersebut pada SLAMET MANGOENDIHARDJO penatu harga f 150 dan sebagiannya saya relakan dengan lega kepada ade saya Slamet Mangoendihardjo, surat pernyataan ini sudah saya teken dan sudah sah, disaksikan Setrowihardjo dan Wongsowihardjo, keduanya tukang penatu di kantor Notaris Tuan Mr. LEENDERT DUBBELDAM ; Sesudah itu semua ahliwaris saya tidak ada hak mempunyainya lagi (Bukti P.02 sesuai asli) ;

- Menimbang, bahwa Para Tergugat telah menyangkal gugatan Para Penggugat yang didasarkan pada Bukti T.III-4 surat pernyataan / Surat Kuasa yang dibuat oleh :
 1. RUJIMAN (SASTRODIHARDJO) ;
 2. RUJINEM ;
 3. RUBINEM ;
 4. RUKINEM ;
 5. RUTINEM ;
 6. RUJIYO ;
 7. SUKARMIN ;
- Masing-masing adalah segenap ahliwaris dari almarhum SAIDI / HARDJOPAWIRO yang semasa hidupnya mempunyai sebidang tanah pekarangan *Verponding* Nomor 159, Blok I yang terletak di Kampung L.d. Jogoyudan, M.PP : Jetis, Kotamadya Yogyakarta ;
- Kami semua sudah setuju tanah tersebut didaftarkan ukur untuk dicadang waris atas nama waris SAIDI / HARDJOPAWIRO, selanjutnya dipecah menjadi 2 (dua) yang sebagian dijual yang sebagian direlakan kepada RUJIMIN / SASTRODIHARDJO (Waris Anak) ;
- Dengan ini kami semua waris dari almarhum memberi kuasa kepada salah seorang ahliwaris :
 Nama : RUJIYO
 Khusus untuk menandatangani segala surat-surat, menunjuk batas-batas pengukuran pada Instansi-Instansi yang bersangkutan, surat tertanggal 19 November 1973 surat mana telah dilegalisir oleh Sekretaris Daerah Kotamadya Djogjakarta atas nama Walikotamadya

tanggal 20 Nopember 1973, Nomor A19/28/Ks/Bg. (Bukti T.III-4) ;

- Menimbang, bahwa dari bukti surat P.1, P.2 dan P.3 yang sama dengan obyek dari surat bukti T.III-4 adalah tanah pekarangan tercatat *Verponding* Nomor 159, Blok I obyek gugatan dalam perkara ini yang telah dijual oleh HARDJOPAWIRO kepada SLAMET MANGOENDIHARDJO;
- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.2 surat pernyataan dari HARDJOPAWIRO yang intinya bahwa setelah proses jual beli ini, antara HARDJOPAWIRO dengan SLAMET MANGOENDIHARDJO, maka sesudah itu semua ahliwaris saya (HARDJOPAWIRO) tidak ada hak mempunyai lagi ;
- Menimbang, bahwa dengan telah dijualnya obyek tanah sengketa, tanah *Verponding* Nomor 159, Blok I oleh HARDJOPAWIRO kepada SLAMET MANGOENDIHARDJO, maka para ahli waris HARDJOPAWIRO yang bertindak mengurus surat-surat tanah *Verponding* Nomor 159, Blok I (bukti T.III-4) dalam hal ini obyek tanah sengketa, lalu membagi dan menjual adalah tindakan yang melawan hukum;
- Menimbang, bahwa ternyata dalam perkara ini seluruh para ahliwaris dari HARDJOPAWIRO, tidak diikuti sertakan dalam perkara ini sebagai Tergugat;
- Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 25 April 2018, terungkap fakta bahwa Tergugat II, III, IV, V, VI, VII dan VIII bertempat tinggal di obyek tanah sengketa, dan disamping itu ada orang lain yang ikut menempati obyek tanah sengketa tidak ikut digugat yaitu Bu SALAMAH;
- Bahwa Tergugat I tidak menguasai tanah obyek sengketa;
- Menimbang, bahwa terhadap fakta-fakta persidangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkannya sama sekali, lalu dengan pertimbangan yang sangat sumir Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan yang amarnya menolak gugatan Para Penggugat;
- Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dan tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang ditemui dalam persidangan tentang tidak dilibatkannya ahliwaris dari HARDJOPAWIRO secara keseluruhan dalam gugatan ini, atau setidaknya RUJIYO sebagai ahliwaris penerima kuasa dari ahliwaris lainnya (Bukti T.III-4) dan Bu SALMAH yang secara nyata menguasai obyek tanah sengketa tidak ikut digugat, sehingga putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah putusan yang kurang pertimbangan hukum (*onvoldoende Gemoti veerd*) sebagaimana memori banding dari Para Penggugat / Para Pembanding;
- Menimbang, bahwa dengan tidak menggugat para ahliwaris

HARDJOPAWIRO yang telah menjual obyek tanah sengketa yang bukan haknya juga tidak melibatkan Bu SALMAH yang secara nyata menguasai obyek tanah sengketa, hal ini penting karena jika gugatan Para Penggugat / Para Pembanding dikabulkan maka akan menyulitkan dalam pelaksanaan putusan (Eksekusi);

- Menimbang, bahwa oleh karena putusan Hakim Tingkat Pertama telah dinyatakan kurang dalam pertimbangannya hukum (*onvoldoende Gemoti veerd*), maka putusan perkara perdata Nomor 176/Pdt.G/2017/PN Yyk, tanggal 14 Agustus 2018 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;
- Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tinggi sependapat dengan keberatan Para Tergugat / Para Terbanding dalam bagian lain dari eksepsi tentang kurang pihak oleh karena itu gugatan Para Penggugat haruslah juga dinyatakan gugatan yang kurang pihak sehingga gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima *niet on vankelijke verklaard* (N O);
- Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Tinggi membatalkan putusan perkara perdata Nomor 176/Pdt.G/2017/PN Yyk, tanggal 14 Agustus 2018, maka Majelis Hakim Tinggi akan mengadili sendiri perkara tersebut dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini nanti ;
- Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat / Para Pembanding dinyatakan tidak dapat diterima *niet on vankelijke verklaard* (N O), maka Para Penggugat / Para Pembanding berada dipihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan dan untuk tingkat banding akan disebut dalam amar putusan ini ;
- Mengingat HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement), Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan KeHakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/ Para Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 176/Pdt. G/2017/PN Yyk, tanggal 14 Agustus 2018, yang dimohonkan banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat / Para Pembanding tidak dapat diterima *niet on vankelijke verklaard* (N O) ;

- Menghukum Para Penggugat / Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;
4. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2712 K/PDT/2019¹²⁸
- Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 4 Februari 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
 - Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:
 - Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta sehingga beralasan untuk dikesampingkan;
 - Bahwa lagi pula setelah mempelajari pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi dan jawaban Para Termohon Kasasi dalam kontra memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak salah dalam menerapkan hukum;
 - Bahwa Pemohon Kasasi dalam gugatan ini selain tidak menarik seluruh ahli waris almarhum Hardjopawiro sebagai pihak yang menjual obyek sengketa kepada almarhum Slamet Mangoendihardjo yang diteruskan oleh Pemohon Kasasi sebagai ahli waris pengganti juga tidak menarik Bu Salmah yang juga menguasai obyek sengketa sehingga dapat menimbulkan kesulitan dalam eksekusi putusan;
 - Bahwa karen itu tepat gugatan Pemohon Kasasi dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima;
 - Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **NY. DRIANA NINGRUM**, tersebut harus ditolak;
 - Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;
 - Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan KeHakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan

¹²⁸ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/PDT/2019, hlm. 7-8

ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi NY. DRIANA NINGRUM, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

B. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Sengketa Jual Beli Tanah secara di Bawah Tangan

Pengambilan keputusan oleh Hakim sangat diperlukan atas sengketa yang diperiksa dan diadilinya. Hakim harus dapat mengolah dan memproses data yang diperolehnya selama proses persidangan, baik yang berasal dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan, maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan (Pasal 164 HIR) sehingga keputusan yang dihasilkan dapat didasari oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme, dan bersifat objektif.¹²⁹

Pembahasan mengenai cacat atau tidaknya suatu putusan Hakim, dapat ditinjau dari asas-asas yang harus diterapkan dalam setiap pengambilan keputusan, sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 178 HIR/189 RBG dan Pasal 50 UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan KeHakiman.¹³⁰ Untuk itu, Penulis akan menganalisis dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam perkara sengketa jual beli tanah di bawah tangan dalam studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor:

¹²⁹ Hasanudin, *Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Perkara Perdata dengan Menggunakan Terjemahan Burgerlijk Wetboek*, 12 Juli 2016, <https://Pn-Tilamuta.Go.Id/2016/07/12/Pertimbangan-Hukum-Hakim-Dalam-Putusan-Perkara-Perdata-Dengan-Menggunakan-Terjemahan-Burgerlijk-Wetboek/> diakses pada 21 Agustus 2021

¹³⁰ *Ibid*

176/Pdt.G/2017/PN.Yyk, Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 108/PDT/2018/PT.YYK, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2712 K/PDT/2019. Dalam ketiga Putusan Pengadilan tersebut, terlebih dahulu Penulis menganalisis pertimbangan hukum berdasarkan Petitum yang diajukan oleh penggugat menjadi poin-poin sebagai berikut:

1. Keabsahan Jual Beli Objek Sengketa

Pada Pengadilan Tingkat Pertama, dengan memperhatikan bukti P.1 (*Process Verbaal*), P.2 (*Soerat Menjatakan/Akta Pernyataan*), dan P.3 (*Waarmeking Notaris Nomor: 367 A*) tersebut, Majelis Hakim berpendapat secara formal memang telah terjadi jual beli. Akan tetapi, oleh karena adanya jual beli tersebut tidak tercatat di dalam Buku Register Tanah dan juga sebagaimana keterangan saksi ahli, yang menerangkan bahwa setiap pembelian tanah harus disertai dengan penguasaan, sebagaimana keterangan para saksi yang diajukan oleh para Penggugat tidak ada yang menyaksikan Slamet Mangoendihardjo menguasai tanah objek sengketa tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Slamet Mangoendihardjo dengan Hardjopawiro tidak pernah terjadi.

Sementara itu, pada Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan Majelis Hakim tingkat pertama dan memiliki pendapat sendiri bahwa berdasarkan bukti surat P.1, P.2 dan P.3 yang sama dengan obyek dari surat bukti T.III-4 adalah tanah pekarangan tercatat *Verponding* Nomor 159, Blok I, obyek gugatan dalam perkara ini yang telah dijual oleh Hardjopawiro kepada Slamet Mangoendihardjo. Lebih lanjut, bahwa

berdasarkan bukti P.2 surat pernyataan dari Hardjopawiro yang intinya bahwa setelah proses jual beli ini, antara Hardjopawiro dengan Slamet Mangoendihardjo, maka sesudah itu semua ahli waris Hardjopawiro tidak ada hak mempunyai lagi.

Dari kedua pertimbangan di atas, Penulis memiliki pendapat yang sama dengan Majelis Hakim tingkat Banding bahwa berdasarkan bukti-bukti yang ada, tidak menutup fakta memang benar telah terjadi jual beli antara Almarhum Hardjopawiro dan Almarhum Slamet Mangoendihardjo. Penulis berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri kurang tepat apabila hanya melihat dari sisi tidak tercatatnya jual beli dalam Buku Register Tanah dan tiadanya penguasaan tanah menjadikan jual beli yang telah terjadi dianggap tidak pernah ada. Selain itu, menerapkan pendaftaran dan pencatatan tanah yang baru diwajibkan setelah lahirnya UUPA untuk diterapkan pada kasus jual beli tanah yang dilakukan jauh sebelum UUPA lahir adalah tindakan yang kurang tepat, sebab peraturan tidak dapat berlaku surut. Pendapat ini diperkuat oleh pernyataan Kuasa Hukum Para Penggugat yang menyatakan hal sama.¹³¹

Penulis sependapat dengan keterangan saksi ahli, Dr. Syamsudin, S.H., M.H., yang telah memaparkan semuanya di muka pengadilan bahwa menurut Hukum Adat, khususnya di Jawa/Yogyakarta, JUAL BELI lepas dianggap sah apabila dilakukan secara terang dan tunai. Terang berarti dilakukan di hadapan Kepala Desa dan ada perlindungan hukum sebab

¹³¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Andi M. Ashari Makkasau, dari LKBH UII, Kuasa Hukum Para Penggugat, pada 30 Agustus 2021 sekitar pukul 16.00 WIB.

sebelum lahirnya UUPA, biasanya dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Dukuh (sah secara formil). kaitannya dengan pembayaran, ada kesepakatan ada serah terima barang, ada uang maka ada barang yang diserahterimakan, yakni hak/kepemilikan (sah secara materiil). Selain terang dan tunai, ada iktikad baik, yakni ada kejujuran, bahwa barang tersebut memang ada dan penjual benar sebagai empunya alas hak.

Berdasarkan bukti P.1 (*Process Verbaal*), sudah jelas bahwa jual beli tanah itu terang dan tunai menurut Hukum Adat. Untuk menentukan sah tidaknya jual beli, harus ada: 1. Dilakukan di hadapan Pejabat yang memiliki kecakapan; 2. Ada objek; 3. Terang; dan 4. Tunai. Dalam bukti P.2 (*Soerat Menjatakan*), statusnya menyatakan secara formil bukti dari P.1, dan bukti P.3 (*Waarmenking Notaris*) statusnya untuk memperkuat bukti P.2. Selain itu, merujuk pada isi dari bukti P.1 yang menerangkan bahwa tanah yang dijual hanya sebagian dan sebagian lagi direlakan kepada Slamet Mangoendiharjo, maka telah memenuhi syarat sah secara materiil (tunai). Oleh karena itu, Penulis dapat menarik kesimpulan bahwa jual beli antara Almarhum Hardjopawiro dan Almarhum Slamet Mangoendihardjo adalah sah menurut Hukum Adat. Bahwa apabila setiap pembelian tanah harus disertai penguasaan, maka penguasaan itu harus dilandasi alas haknya. Mengenai tidak adanya pencatatan dalam Buku Register Tanah atas nama Slamet Mangoendihardjo, menurut pendapat Penulis ialah minimnya kesadaran hukum bagi pembeli untuk segera

melakukan balik nama atas tanah yang dibelinya pada saat itu, tanpa mengetahui ada konsekuensi hukum di masa mendatang.

2. Penetapan Para Penggugat sebagai Ahli Waris Sah

Pada putusan tingkat pertama, Majelis Hakim Pengadilan Negeri menetapkan petitum Para Penggugat sebagai ahli waris adalah tidak ada relevansinya, sehingga Majelis Hakim tidak mempertimbangkan petitum angka 4 tersebut.

Sementara itu, Hakim pada tingkat Banding menimbang, bahwa dengan telah meninggalnya Slamet Mangoendihardjo dan istrinya Munjijah dan anaknya Suradjilah orang tua dari Para Penggugat / Para Pemanding, maka Para Penggugat/Para Pemanding sebagai ahli waris pengganti berhak untuk menuntut hak terhadap warisan dari Slamet Mangoendihardjo berupa sebidang tanah pekarangan yang tercatat dalam *Verponding* Nomor 159, Blok I tersebut.

Dari kedua pertimbangan tersebut, dengan asumsi Mundjijah sebagai istri kedua dari Slamet Mangoendihardjo pada saat terjadinya jual beli itu telah terikat dalam hubungan perkawinan, maka Penulis sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi bahwa Para Penggugat memiliki hak untuk menggugat warisan dari almarhum Slamet Mangoendiharjo berupa sebidang tanah tersebut sebagaimana yang telah diterangkan di atas. Hal ini terjadi karena tanah yang dibeli oleh Slamet Mangoendihardjo termasuk ke dalam harta gono gini, yang berarti

Mudjijah dan ahli warisnya (termasuk Para Penggugat) memiliki hak atas tanah tersebut.

Selain itu, Penulis berpendapat bahwa Majelis Hakim tingkat I kurang cermat dalam membuat pertimbangan hukum, padahal itu untuk mempertegas kedudukan hukum (*Legal Standing*) Para Penggugat sebagai dasar untuk mengajukan gugatan atas objek sengketa.

Akan tetapi sebaliknya, dengan asumsi pada saat terjadinya jual beli tanah tersebut di antara Mudjijah dan Slamet Mangoendihardjo belum terikat dalam hubungan perkawinan, maka kedudukan hukum Para Penggugat menjadi batal karena harta tersebut bukan harta gono-gini dengan nenek Penggugat melainkan hanya dengan istri pertamanya, yakni Masinah.

Penulis dapat mengasumsikan seperti yang telah dijabarkan di atas karena berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan tidak diketahui waktu pernikahan di antara nenek Penggugat (Mudjijah) dengan Slamet Mangoendihardjo.

3. Perbuatan Melawan Hukum

Pada Putusan Tingkat Pertama, Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan petitum Para Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum karena Hakim berpendapat bahwa jual beli itu tidak pernah terjadi.

Sementara itu, pada Pengadilan Tingkat Banding, Hakim menimbang, bahwa dengan telah dijualnya obyek tanah sengketa, tanah *Verponding*

Nomor 159, Blok I oleh HARDJOPAWIRO kepada SLAMET MANGOENDIHARDJO, maka para ahli waris HARDJOPAWIRO yang bertindak mengurus surat-surat tanah *Verponding* Nomor 159, Blok I (bukti T.III-4) dalam hal ini obyek tanah sengketa, lalu membagi dan menjual adalah tindakan yang melawan hukum.

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi, “*Setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, mewajibkan yang menimbulkan kerugian itu untuk membayar ganti kerugian.*” Untuk menilai apakah kasus tersebut memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum didasarkan pada pembuktian unsur-unsur sebagai berikut:¹³²

1) Unsur Perbuatan

Yang dimaksud dengan perbuatan di sini ialah perbuatan hukum. Menurut R. Soeroso, perbuatan hukum ialah setiap perbuatan/tindakan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibat tersebut dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.¹³³

Bahwa berdasarkan kasus di atas, Almarhum Hardjopawiro dan ahli warisnya (alm. Rujyio dan alm. Rujimin) telah melakukan perbuatan hukum berupa jual beli atas sebagian tanah dari objek sengketa kepada orang lain hingga diketahui di kemudian hari bahwa saat ini tanah tersebut dikuasai atau ditempati oleh Para Tergugat.

2) Unsur Melanggar Hukum

¹³² M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia, 2021), hlm. 191-192

¹³³ Yunasril Ali, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 55

Menurut Rosa Agustina¹³⁴ untuk dapat merumuskan perbuatan melawan hukum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: *Pertama*, Perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; *Kedua*, Perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain; *Ketiga*, Bertentangan dengan kesusilaan; dan *Keempat*, Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Perbuatan almarhum Hardjopawiro dan ahliwarisnya yang betindak mengurus surat-surat tanah *Verponding* Nomor 159, Blok I, kemudian membagi dan menjual sebagian tanah tersebut kepada orang lain ialah tindakan melanggar hukum. Padahal diketahui, bahwa sebelumnya tanah tersebut telah dialihkan kepada almarhum Slamet Mangoendihardjo berdasarkan buti-bukti yang diberikan.

3) Unsur Kerugian

Akibat perbuatan yang dilakukan oleh alm. Hardjopawiro dan ahli warisnya tersebut, ahli waris almarhum Slamet Mangoendihardjo sebagai pihak yang secara sah berhak atas tanah tersebut tidak dapat menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa perbuatan itu menimbulkan kerugian bagi para Penggugat dan ahli waris almarhum Slamet Mangoendihardjo lainnya.

Berdasarkan penjabaran analisis di atas, maka dapat diketahui bahwa perbuatan almarhum Hardjopariwo dan ahliwarisnya telah memenuhi unsur-unsur untuk dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum

¹³⁴ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pasca Sarjana Universitas Indonesia, 2003), hlm. 17

sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Menurut Penulis, pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi adalah tepat. Sebaliknya, Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri sangat sumir terhadap pokok gugatan, dan menghilangkan fakta-fakta yang ada menjadikan pertimbangan kurang tepat dan bijak dalam menjatuhkan Putusan.

4. Gugatan Kurang Pihak (*Error in Persona*)

Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi yang sependapat dengan eksepsi Para Tergugat mengenai kurang pihak, yang juga diikuti oleh Mahkamah Agung berbunyi sebagai berikut:¹³⁵

“Menimbang, bahwa ternyata dalam perkara ini seluruh para ahliwaris dari HARDJOPAWIRO, tidak diikut sertakan dalam perkara ini sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 25 April 2018, terungkap fakta bahwa Tergugat II, III, IV, V, VI, VII dan VIII bertempat tinggal di obyek tanah sengketa, dan disamping itu ada orang lain yang ikut menempati obyek tanah sengketa tidak ikut digugat yaitu Bu SALAMAH;

bahwa dengan tidak menggugat para ahliwaris HARDJOPAWIRO yang telah menjual obyek tanah sengketa yang bukan haknya juga tidak melibatkan Bu SALAMAH yang secara nyata menguasai obyek tanah sengketa, hal ini penting karena jika gugatan Para Penggugat / Para Pemanding dikabulkan maka akan menyulitkan dalam pelaksanaan putusan (Eksekusi).”

Baik Hakim Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung memiliki pertimbangan yang sama mengenai kurangnya pihak yang diajukan sebagai Tergugat.

Satu persatu akan dianalisis mengenai Pertimbangan Hakim di atas.

Pertama, mengenai gugatan terhadap ahli waris almarhum Hardjopawiro,

¹³⁵ Putusan Pengadilan Tinggi..., Op.Cit., hlm. 52-53

almarhum Rujiyo, dan almarhum Rujimin, apabila pihak yang akan digugat telah meninggal dunia, maka ahli warisnya lah yang menjadi penggantinya. Hal ini telah dijelaskan dalam Pasal 832 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa *“Menurut Undang-Undang yang berhak menjadi ahli waris adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama”*. Lebih lanjut dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdata, ditentukan bahwa ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang dari si pewaris. Namun, di sisi lain para ahli waris itu juga mempunyai kewajiban dalam hal pembayaran utang, hibah wasiat, dan lain-lain dari pewaris sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1100 KUHPerdata.

Selain diatur dalam KUH Perdata, Kompilasi Hukum Islam (KHI) juga mengatur mengenai hukum pewarisan. Kewajiban dari ahli waris untuk melunasi utang dari pewaris dapat dilihat pada ketentuan Pasal 171 huruf e Kompilasi Hukum Islam yang menyatakan bahwa, *“Harta warisan adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggal, biaya pengurusan jenazah, pembayaran utang dan pemberian untuk kerabat.”* Apabila disimpulkan, menurut ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa pemenuhan kewajiban pewaris didahulukan sebelum harta warisan dibagikan kepada para ahli warisnya. Demikian pula terhadap hal lainnya

(seperti hibah wasiat dan lain-lain) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1100 KUH Perdata.

Berdasarkan penjabaran di atas, maka dapat disimpulkan apabila almarhum Hardjopawiro, almarhum Rujiyo, dan almarhum Rujimin diajukan sebagai Pihak Tergugat, maka dapat mengajukan para ahli warisnya sebagai pengganti dari yang telah meninggal dunia. Penulis berpendapat bahwa Pertimbangan Hakim yang demikian ialah tepat, berikut juga alasan-alasan pengambilan keputusannya.

Kedua, mengenai Ibu Salamah yang seharusnya dilibatkan sebagai Pihak Tergugat, apabila melihat fakta-fakta yang ada di persidangan, diketahui bahwa Salamah ialah anak dari Ibu Mudjijah dan Bapak Madyosuro yang menikah setelah almarhum Slamet Mangoendihardjo meninggal dunia. Salamah tidak memiliki hak untuk dapat mewarisi harta almarhum Slamet Mangoendihardjo karena tidak memiliki hubungan darah dengannya, kecuali apabila ada hibah atau wasiat dari si pewaris dengan ketentuan maksimal 1/3 bagian. Pendapat ini diperkuat oleh pernyataan Bapak Bambang Sutiyoso.¹³⁶ Salamah tidak berhak mewarisi harta Slamet Mangoendihardjo, akan tetapi ia berhak atas harta waris ibu Mudjijah.

Berkaitan dengan asumsi pada poin ke-2, apabila pada saat jual beli tanah dilakukan, Slamet Mangoendihardjo dan Mudjijah telah terikat dalam hubungan perkawinan, maka tanah tersebut ialah harta gono-gini

¹³⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Bambang Sutiyoso, Akademisi/Dosen Hukum Acara Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, pada 30 Agustus 2021 sekitar pukul 10.00 WIB

dan Mudjijah berhak atas bagian tanah itu dan dapat diwariskan. Salamah yang saat ini menguasai bagian tanah sengketa tersebut, berasal dari bagian waris ibu Mudjijah. Oleh karena itu, Penulis berpendapat bahwa Salamah berhak untuk menguasai bagian tanah tersebut akibat pewarisan dari ibu Mudjijah yang telah meninggal dunia.

Akan tetapi sebaliknya, apabila pada saat jual beli tanah itu keduanya belum terikat dalam suatu hubungan perkawinan, maka Salamah tidak berhak untuk menguasai bagian tanah tersebut dan sudah seharusnya dilibatkan sebagai Pihak Tergugat.

C. Analisis Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah secara di Bawah Tangan

Perlindungan hukum sebagai bagian dari Hak Asasi untuk menunjang harkat dan martabat hidup manusia. Tak terkecuali dengan hak atas tempat tinggal, yang secara tersurat ada di dalam konstitusi, sebagai hak dasar warga negara yang menuntut kewajiban kepada pemilik hak untuk pemenuhan kewajibannya. Pemenuhannya haruslah tidak mengganggu orang lain hingga menyebabkan gesekan-gesekan yang terjadi di masyarakat.

Secara teoretis, sengketa jual beli tanah antara pemilik asal melawan pembeli beriktikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara dua doktrin, yaitu:¹³⁷

¹³⁷ Fransiscus Xaverius Sumarja, "Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beriktikad Baik", diakses dari <http://repository.lppm.unila.ac.id/14738/1/Pembeli%20etikat%20baik.pdf>, pada 4 April 2021

1. Doktrin '*Nemo Plus Iuris Transferre (ad alium) Potest Quam Ipse Habet*' (seseorang tak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya) yang membela gugatan pemilik asal; dan
2. Doktrin/asas "*bona fides*" (iktikad baik) yang melindungi pembeli beriktikad baik. Posisi hukumnya memang dilematis, karena menempatkan dua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk saling berhadapan di pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak lain (penjual) yang mungkin beriktikad buruk. Jika dalil pembeli dikabulkan, maka dia akan dianggap sebagai pemilik baru, meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang semestinya tidak berwenang. Sementara jika dalil tersebut tidak dapat dibenarkan, maka pengalihan hak akan dianggap tidak sah dan pemilik asal akan tetap menjadi pemilik sahnya,

Berdasarkan kasus di atas, sebagaimana diketahui bahwa para pihak yang terkait adalah, 1.) Hardjopawiro (sebagai penjual objek tanah), 2.) Slamet Mangoendihardjo, dan 3.) Para Tergugat yang saat ini menempati objek sengketa. Sehingga dapat Penulis simpukan, bahwa pembeli yang dimaksud di sini ialah Slamet Mangoendihardjo dan Para Pembeli yang saat ini menempati area objek sengketa tersebut.

Menurut Bapak Sulastriyono¹³⁸, semua transaksi tanah (jual beli tanah) di antara bumi putera menurut Hukum Adat syaratnya ialah terang dan tunai.

¹³⁸ Akademisi/Dosen Hukum Perdata Adat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Penjual, Hardjopawiro dan para pembelinya diketahui adalah seorang bumi putera, sehingga transaksi tanah menurut Hukum Adat berlaku bagi keduanya.

Terang artinya disaksikan oleh pihak ketiga, yaitu Kepala Desa. Sedangkan Tunai artinya selesai saat itu juga. Pada zaman sebelum lahirnya UUPA, belum ada pendaftaran tanah di Yogyakarta. Selain itu, Mahkamah Agung pun memberikan penekanan bahwa transaksi jual beli atau transaksi dalam Hukum Adat adalah terang dan tunai, asal memenuhi itu maka transaksi tersebut sudah sah. Hanya saja, setelah lahirnya UUPA, transaksi tanah harus dilengkapi dengan akta dari PPAT, sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi, akta PPAT tersebut bukan menunjukkan sah atau tidaknya suatu transaksi, melainkan untuk kelengkapan administrasi. Keabsahan suatu transaksi tanah sudah terjadi ketika dilakukan secara terang dan tunai. Saat ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) pun dapat menerbitkan sertifikat jika ada akta dari PPAT.¹³⁹

PP Nomor 24 tahun 1997 ini memang seperti memberikan penekanan pada syarat formil, yaitu hanya mengatur bahwa peralihan hak harus terjadi di hadapan PPAT. Meskipun demikian, di dalam Pasal 39 ayat (1) mengatur tentang syarat materiil kumulatif yang harus diuji oleh PPAT, dalam menentukan dapat atau tidaknya akta dibuat.¹⁴⁰

¹³⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Sulastriyono, Akademisi/Dosen Hukum Perdata Adat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, pada 4 September 2021 sekitar pukul 11.00 WIB.

¹⁴⁰ Fransiscus Xaverius Sumarja, *Beberapa Aspek Hukum...*, *Op.Cit.* hlm. 9

Jual beli merupakan bentuk perjanjian atau kesepakatan. Dalam melakukan Hukum Perdata Barat, dapat dilihat sah tidaknya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Kecakapan
2. Kesepakatan
3. Suatu hal tertentu
4. Causa yang halal

Penulis uraikan unsur-unsur keabsahan perjanjian yang dilakukan antara Hardjopawiro dengan Slamet Mangoendihardjo dan Hardjopawiro/Rujimin/Rujiyo dengan Para Tergugat berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan Hukum Adat sebagai berikut:

1. Hardjopawiro dengan Slamet Mangoendihardjo

Kedua belah pihak adalah seorang bumi putera, jual beli tanah di antara keduanya disaksikan oleh Kepala Mantri Kampong Djetis, hal ini dibuktikan dengan adanya *Process Verbaal* yang ditandatangani langsung oleh Kepala Mantri tersebut. Selain itu, di dalam Surat Pernyataan yang dibuat oleh Hardjopawiro selaku penjual, disebutkan bahwa ia telah menerima uang sebesar f 150 untuk sebagian tanah, dan merelakan sebagiannya lagi kepada Slamet Mangoendihardjo. Dengan ini membuktikan bahwa transaksi yang dilakukan keduanya telah memenuhi syarat terang dan tunai sebagai persyaratan keabsahan suatu jual beli menurut Hukum Adat.

Berdasarkan Hukum Perdata Barat, pada saat melakukan transaksi kedua pihak telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan sepakat mengadakan perjanjian jual beli berdasarkan bukti-bukti yang tercantum dalam persidangan. Suatu hal tertentu, yakni barang kepunyaan Hardjopawiro dibuktikan dengan Buku Register *Verponding* 159 yang tercatat atas namanya. Causa yang halal, bahwa barang yang diperjualbelikan ialah halal untuk ditransaksikan, dan bukan barang yang dilarang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Objek tanah tersebut diketahui belum dialihkan ke pihak manapun sebelumnya. Sehingga diketahui bahwa perjanjian jual beli pertama yang dilakukan oleh Hardjopawiro dan Slamet Mangoendihardjo telah memenuhi unsur-unsur keabsahan suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan berhak atas adanya perlindungan hukum.

2. Hardjopawiro/Rujimin/Rujiyo dengan Para Pembeli

Kedua belah pihak adalah seorang bumi putera, di mana keduanya sepakat untuk melaksanakan perjanjian jual beli berdasarkan kwitansi yang dibuktikan dalam persidangan yang membuktikan terpenuhinya syarat tunai. Tidak diketahui bahwa transaksi dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, selain itu tidak adanya saksi yang dapat membuktikan adanya jual beli tersebut, sehingga syarat terang sebagai keabsahan perjanjian tidak terpenuhi.

Dalam Hukum Perdata Barat, pada saat melakukan transaksi kedua pihak telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan sepakat

mengadakan perjanjian jual beli berdasarkan bukti-bukti yang tercantum dalam persidangan. Hal tertentu, yakni ada barang yang diperjualbelikan dengan wujud tanah bagian dari *Verponding* 159. Causa yang halal, bahwa diketahui dalam persidangan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan tersebut, sebelumnya telah dijual sebagian dan sebagian lagi dihibahkan kepada Slamet Mangoendihardjo. Oleh karena penjual yang tidak berhak untuk menjual tanah kepada pembeli maka objek tanah tersebut memiliki causa yang tidak halal.

Berdasarkan uraian tersebut, jual beli antara Hardjopawiro dengan Para Pembeli (Tergugat) tidak memenuhi syarat sah baik menurut Hukum Adat maupun Hukum Perdata Barat, yakni perjanjian Pasal 1320 BW. Semua perjanjian yang dibuat berakibat batal demi hukum, karena perjanjian tersebut melanggar syarat objektif dan tidak memenuhi syarat terang. Dalam konteks batal demi hukum, maka keadaannya akan kembali seperti semula.

Meskipun begitu, para tergugat tidak mengetahui bahwa tanah yang ia beli sudah bukan hak milik yang sebenarnya dari si penjual, sebab sudah terlebih dahulu dialihkan kepada pembeli pertama, yakni Slamet Mangoendihardjo. Selain itu, ahli waris Hardjopawiro menjual tanah tersebut atas dasar Surat Pernyataan Kerelaan atau Surat Kuasa dari pemberi kuasa segenap ahli waris Hardjopawiro kepada Rudjiyo.

Berdasarkan fakta yang ada, persoalan yang terjadi ialah di satu sisi memiliki bukti hak atas objek tanah tersebut, akan tetapi ia tidak menguasai

secara fisik objek tanah. Di sisi lain, ia menguasai secara fisik objek tanah tersebut selama berpuluh-puluh tahun akan tetapi tidak memiliki tanda bukti hak (penguasaan secara yuridis).

Lantas apabila terjadi si pembeli tidak mengetahui bahwa tanah yang dibeli itu bukan hak milik yang sebenarnya dari si penjual sendiri, maka jika pembeli itu beritikad baik, ia harus dilindungi oleh hukum. Itikad baik dapat dilihat dari kenyataan sebagai berikut:¹⁴¹

- a. Pembeli benar-benar tidak mengetahui tanah yang ia beli adalah tanah waris;
- b. Jual beli dilaksanakan dengan terang dan disaksikan oleh para tetua adat;
- c. Penjual dengan nyata diketahui menguasai tanah itu dalam waktu yang sudah lama.

Terkait dengan itikad baik si pembeli ini, terdapat Yurisprudensi MA Nomor 691 K/Pdt/2013 tertanggal 27 Agustus 2014, tergugat mengklaim memperoleh tanah dari jual beli dan telah menguasai obyek sengketa sekitar 50 tahun. Penalaran Hakim dalam perkara ini menelusuri apakah pembeli beritikad baik dengan membuktikan terlebih dahulu peralihan haknya, bukan siapa pemegang bezit. Perbedaan prinsipil antara bezit dan jual beli adalah bezit semata-mata mengenai penguasaan, sedangkan pembeli yang beritikad baik lebih menyangkut diperolehnya hak. Persoalan pembeli menguasai atau tidak, adalah persoalan lain. Bisa saja orang yang menguasai tanah adalah orang yang diberi kepercayaan untuk tinggal oleh pemilik. Bagaimanapun,

¹⁴¹ M. Syamsudin, *Perihal Transaksi Tanah, Op.Cit*, hlm. 4

Hakim berpendapat jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai. Bukti surat jual beli harus dibuat di hadapan aparat yang berwenang, yaitu minimal Kepala Desa.¹⁴²

Objek sengketa di sini adalah lahan tanah persawahan milik Dg Langko, yang pada tahun 1950-an dibeli oleh Tukara Dg Nginrang Bin Bahaking (orang tua Penggugat). Tukara Bin Bahaking kemudian menjadikannya sebagai tanah perumahan atau tempat tinggal dan di atas tanah tersebut ia bertempat tinggal. Semasa hidupnya. Ketika itulah Tukara Bin Bahaking memberikan izin untuk tinggal sementara kepada kedua adik iparnya yang bernama Moha dan Biba, di atas sebagian tanah darat miliknya, karena Moha dan Biba pindah dari kampung Laikang ke Kampung Cikoang dan tidak mempunyai tempat tinggal.¹⁴³

Beberapa tahun kemudian, Moha membeli tanah darat milik Sendong Dg Lu'mu dan mendirikan rumah di atas tanah darat miliknya yang terletak di sebelah Timur tanah darat milik Tukara Bin Bahaking, sedangkan Biba (ibu Tergugat) tetap bertempat tinggal di atas milik Tukara Bin Bahaking (orang tua Penggugat) hingga Biba meninggal. Sepeninggal Tukara Bin Bahaking (ayah Penggugat) sebahagian tanah darat milik Tukara Bin Bahaking tetap dikuasai oleh Biba hingga akhir hayatnya, hingga beralih kepada Sahari (Tergugat) yakni sebidang tanah darat seluas kurang lebih panjang 23 m dan lebar 10 m atau seluas 240 m².¹⁴⁴

¹⁴² Widodo Dwi Putro, dkk, *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, (Jakarta: LeIP, *Judicial Sector Support Programme (JSSP)*), hlm. 127

¹⁴³ Putusan Mahkamah Agung Nomor 613 K/PDT/2013, hlm. 2

¹⁴⁴ *Ibid*

Penggugat telah berupaya menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan, termasuk melalui pemerintah Desa Cikoang, maupun pemerintah Kecamatan Mangarabombang, namun Tergugat tetap menguasai tanah obyek sengketa. Menurut penggugat, tergugat secara tanpa hak telah menguasai atau mengambil alih tanah warisan milik Penggugat dan mengakui obyek sengketa adalah miliknya¹⁴⁵, sehingga berdasar hukum Tergugat telah dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. Sementara itu, Tergugat bersikukuh bahwa tanah yang dikuasainya adalah tanah yang diperoleh ibunya (Habiba/Biba) melalui jual beli.

Putusan Pengadilan Negeri Takalar Nomor 32/Pdt.G/2011/PN.Tk., tanggal 5 Maret 2012 menolak gugatan penggugat seluruhnya. Namun, di tingkat banding, dengan Putusan Nomor 277/PDT/2012/ PT.MKS., tanggal 27 September 2012, Pengadilan Tinggi Makassar mengabulkan gugatan penggugat.

Menurut Pengadilan Tinggi, secara hukum obyek sengketa berupa sebidang tanah darat seluas kurang lebih panjang 23 m dan lebar 10 m atau seluas 240 m² yang terletak di Dusun Bila-Bilaya, Desa Cikoang, Kecamatan Mangara Bombang, Kabupaten Takalar, adalah harta peninggalan (warisan) almarhum Tukara Dg Nginrang Bin Bahaking yang berhak diwarisi oleh ahli warisnya, yakni Dg Senga Binti Tukara. Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena menguasai tanpa hak tanah warisan/milik Tukara dg Nginrang Bin Bahaking.

¹⁴⁵ *Ibid*, hlm. 3

Pengadilan Tinggi kemudian menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya, untuk menyerahkan obyek sengketa kepada ahli waris Tukara Dg Nginrang Bin Bahaking, antara lain kepada Penggugat, dalam keadaan kosong sempurna, tanpa beban ganti rugi apapun juga dari Penggugat. Tergugat kemudian mengajukan permohonan kasasi. Di tingkat kasasi, Tergugat membuktikan kepemilikannya berupa surat keterangan menjual (T.1) dan bukti pembayaran PBB SPPT (T.2). Tergugat juga bersikukuh bahwa objek sengketa sudah kurang lebih 50 tahun dikuasai oleh Tergugat, yakni sejak tahun 1960 obyek sengketa sudah dikuasai dan dimiliki oleh orang tua Tergugat (Habiba) dan setelah meninggalnya orang tua tergugat (Habiba) objek sengketa beralih kepada Tergugat. Tergugat berpegangan pada ketentuan Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) yang menyatakan ‘siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya’, kemudian juga Pasal 1967 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”

Mahkamah Agung berpendapat, Penggugat dalam perkara ini telah dapat membuktikan bahwa Tergugat menguasai objek sengketa secara melawan hukum, objek sengketa yang merupakan warisan dari orang tua Penggugat. Sebaliknya, Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa ia telah memperoleh

objek sengketa secara sah sebagai warisan dari orang tuanya (Habiba), yang dibeli dari bapaknya Penggugat (Tukara Dg Nginrang bin Bahaking). Dengan tidak adanya seorang saksiupun yang melihat secara langsung jual beli tersebut, maka syarat terang dan tunai tidak terpenuhi. Artinya, Penjual menyerahkan tanah kepada Pembeli, dan sebaliknya, pembeli secara bersamaan menyerahkan uang sebanyak harga pembelian, serta harus ada bukti surat atas hal tersebut di hadapan aparat yang berwenang, yaitu minimal Kepala Desa¹⁴⁶

Mengenai hal itu, Mahkamah Agung telah mencoba untuk menyatukan pandangan-pandangan tersebut, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

Menurut pendapat Penulis, berdasarkan uraian di atas, ahli waris pengganti dari Slamet Mangoendihardjo, sebagai pembeli yang pertama kali berhak atas perlindungan hukum sebab telah terpenuhinya syarat-syarat keabsahan jual beli tanah, sedangkan untuk para pembeli (Tergugat) hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak sebab tidak terpenuhinya syarat-syarat tersebut.

Akan tetapi, Para Penggugat sebagai ahli waris Slamet Mangoendihardjo tidak dapat serta merta menyuruh keluar Para Tergugat untuk keluar dari objek sengketa tersebut, sebab berdasarkan fakta yang ada, tanah tersebut telah

¹⁴⁶ Widodo Dwi Putro, dkk, *Penjelasan Umum...*, *Op.Cit*, hlm. 129-130

dihuni puluhan tahun oleh para pembeli Hardjopawiro yang mungkin tidak mengetahui bahwa tanah tersebut telah beralih kepada Slamet Mangoendihardjo. Disamping itu, para tergugat belum pernah merasa diberikan peringatan, baik secara tertulis maupun lisan oleh Para Penggugat dan keluarganya.

Akibat Putusan Pengadilan itu pula, objek tanah posisinya seperti sedia kala seperti sebelum adanya gugatan pengadilan. Oleh karena objek tanah sengketa diajukan permohonan blokir, maka objek tersebut tidak bisa dilakukan perubahan data apapun sampai dengan adanya putusan pengadilan atau penyelesaian sengketa para pihak.¹⁴⁷

Berdasarkan analisis yang telah dipaparkan di atas, maka Penulis mencoba melihat apakah dari ketiga Putusan Pengadilan ini telah memenuhi keadilan secara substantif dan prosedural dengan menggunakan parameter sebagai berikut:

Tabel 1. Parameter Keadilan Substantif dan Prosedural pada Putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata¹⁴⁸

Keadilan Substantif	Keadilan Prosedural
<ul style="list-style-type: none"> • Asumsi dasar: • Keadilan substantif adalah keadilan yang terkait dengan isi putusan Hakim dalam memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang harus dibuat berdasarkan pertimbangan 	<ul style="list-style-type: none"> • Asumsi dasar: • Keadilan prosedural adalah keadilan yang terkait dengan perlindungan hak-hak hukum para pihak penggugat/tergugat/pihak yang berkepentingan) dalam setiap tahapan proses acara di pengadilan.

¹⁴⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Rachmad Nugroho, S.H., Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Wilayah BPN Provinsi D. I. Yogyakarta pada 27 Agustus 2021

¹⁴⁸ M. Syamsudin, "Keadilan Prosedural dan Substantif dalam Putusan Sengketa Tanah Magersari Kajian Putusan Nomor 74/Pdt.G/2009/PN.Yyk", *Jurnal Yudisial* Vol. 7 No. 1, 2014, hlm. 28

<p>rasionalitas, kejujuran, objektivitas, tidak memihak (<i>imparsiality</i>), tanpa diskriminasi dan berdasarkan hati nurani (keyakinan Hakim).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasil pengukuran: • Jika hasil pengukuran nilainya positif, maka dianggap memenuhi keadilan substantif, sebaliknya jika hasil pengukuran nilainya negatif tidak ada keadilan substantif 	<ul style="list-style-type: none"> • Hasil pengukuran: • Jika hasil pengukuran nilainya positif, maka dianggap terdapat keadilan prosedural, sebaliknya jika hasil pengukuran nilainya negatif maka tidak ada keadilan prosedural.
<p>Penjabarannya:</p>	<p>Penjabarannya:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah Hakim menggunakan yurisprudensi sebagai dasar pertimbangan? 2. Apakah Hakim menggunakan sumber hukum berupa doktrin sebagai dasar pertimbangan? 3. Apakah putusan Hakim menggunakan sumber berupa nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, yaitu berupa Hukum Adat, hukum lokal, dan/atau kebiasaan? 4. Apakah amar putusan Hakim merupakan kesimpulan yang logis terkait dengan fakta dan hukum? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah putusan Hakim sudah memuat hal-hal yang harus ada dalam suatu putusan pengadilan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 dan Pasal 184 HIR/195 RBG? 2. Apakah putusan Hakim sudah mencermati alat-alat bukti yang sah sesuai dengan Pasal 164, 153, dan 154 HIR atau 284, 180, dan 181 RBG, yang digunakan di dalam memutuskan perkara? 3. Apakah penerapan hukum pembuktian sesuai dengan perjanjian/undang-undang doktrin dan/atau yurisprudensi?
<ol style="list-style-type: none"> 5. Apakah konklusi dalam putusan Hakim ini sudah runtut dan sistematis yang didukung oleh pertimbangan fakta dan hukum, sehingga tidak ada konklusi yang dipaksakan? 6. Dalam menetapkan amar putusan, apakah teridentifikasi adanya pertimbangan faktor-faktor non-yuridis (psikologis, sosial, ekonomi, edukatif, lingkungan, religius)? 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Apakah Hakim sudah memuat secara proporsional antara argumen penggugat dan tergugat di dalam pertimbangannya? 5. Apakah hari/tanggal dilakukan musyawarah Majelis Hakim PN (dalam pengambilan keputusan) berbeda dengan hari/tanggal putusan diucapkan?

Tabel 2. Hasil Pengukuran Keadilan Substantif

Pada Putusan Pengadilan tentang Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah

Parameter	Temuan Isi Putusan Nomor		
	176/Pdt.G/2017/PN.Yyk	109/PDT/2018/PT.YYK	2712 K/PDT/2019
1. Dasar hukum yang digunakan	Tidak ditemukan dasar hukum yang digunakan Hakim dalam pertimbangan hukum guna membuat amar putusan	Hardjopawiro dan ahli warisnya yang menjual sebagian objek tanah sengketa, Hakim menyatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum akan tetapi tidak disertai dengan uraian tentang ketentuan hukum materil yang ditetapkan atas peristiwa hukum tersebut.	Tidak ditemukan dasar hukum yang digunakan Hakim dalam pertimbangan hukum guna membuat amar putusan
2. Ada tidaknya yurisprudensi sebagai acuan	Tidak ada dasar yurisprudensi yang digunakan sebagai acuan dasar pertimbangan hukum	Tidak ditemukan yurisprudensi yang digunakan sebagai dasar pertimbangan	Tidak ditemukan yurisprudensi yang digunakan sebagai dasar pertimbangan
3. Keberadaan doktrin atau teori-teori hukum yang dijadikan referensi	Tidak ditemukan doktrin atau teori yang digunakan sebagai dasar pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim	Tidak ditemukan doktrin atau teori yang digunakan sebagai dasar pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim	Tidak ditemukan doktrin atau teori yang digunakan sebagai dasar pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim
4. keberadaan nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat yang digali oleh Hakim dalam pertimbangan	Tidak ditemukan nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim	Tidak ditemukan nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim	Tidak ditemukan nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim
5. Apakah amar	Putusan hukum	Pertimbangan	Pertimbangan

<p>putusan Hakim merupakan kesimpulan yang logis terkait dengan fakta dan hukum?</p>	<p>Majelis Hakim sangat sumir, sebab dalam putusannya tidak mempertimbangkan fakta hukum yang terjadi, sehingga tidak dapat membuktikan kebenaran dalil para penggugat maupun tergugat</p>	<p>hukum sudah menunjukkan hal yang logis dikaitkan dengan putusan yakni Majelis Hakim berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatan oleh penggugat dan sebagian eksepsi dari tergugat.</p>	<p>hukum sudah menunjukkan hal yang logis dikaitkan dengan putusan yakni Majelis Hakim berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatan oleh penggugat dan sebagian eksepsi dari tergugat.</p>
<p>6. Apakah konklusi dalam putusan Hakim ini sudah runtut dan sistematis yang didukung oleh pertimbangan fakta dan hukum, sehingga tidak ada konklusi yang dipaksakan?</p>	<p>Majelis Hakim tidak pertimbangan fakta dan hukum, sehingga putusan sumir dan cenderung dipaksakan</p>	<p>Putusan Hakim ini sudah runtut dan sistematis yang didukung oleh pertimbangan fakta dan hukum, sehingga tidak ada konklusi yang dipaksakan</p>	<p>Putusan Hakim ini sudah runtut dan sistematis yang didukung oleh pertimbangan fakta dan hukum, sehingga tidak ada konklusi yang dipaksakan</p>
<p>7. Dalam menetapkan amar putusan, apakah teridentifikasi kan adanya pertimbangan faktor-faktor non-yuridis (psikologis, sosial, ekonomi, edukatif, lingkungan, religius)?</p>	<p>Dalam amar putusan Majelis Hakim tidak teridentifikasi mempertimbangkan faktor-faktor non-yuridis</p>	<p>Dalam amar putusan Majelis Hakim tidak teridentifikasi mempertimbangkan faktor-faktor non-yuridis</p>	<p>Dalam amar putusan Majelis Hakim tidak teridentifikasi mempertimbangkan faktor-faktor non-yuridis</p>

Tabel 3. Hasil Pengukuran Keadilan Prosedural

Pada Putusan Pengadilan tentang Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah

Parameter	Temuan Isi Putusan Nomor		
	176/Pdt.G/2017/PN.Yyk	109/PDT/2018/PT.YYK	2712 K/PDT/2019
Apakah putusan Hakim sudah memuat hal-hal yang harus ada dalam suatu putusan pengadilan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 dan Pasal 184 HIR/195 RBG?	Hakim sudah memuat pasal 2 ayat (1) UU 48 Tahun 2009 tetapi tidak sepenuhnya hal-hal yang ditetapkan sebagaimana pasal 184 HIR/195 RBG di dalam putusannya	Hakim sudah memuat pasal 2 ayat (1) UU 48 Tahun 2009 tetapi tidak sepenuhnya hal-hal yang ditetapkan sebagaimana pasal 184 HIR/195 RBG di dalam putusannya, yakni terkait tidak diuraikan secara jelas dan tidak memuat ketentuan normatif atau pasal dari suatu peraturan perundang-undangan yang dirujuk sebagai sumber hukum	Hakim sudah memuat pasal 2 ayat (1) UU 48 Tahun 2009 tetapi tidak sepenuhnya hal-hal yang yang ditetapkan sebagaimana pasal 184 HIR/195 RBG di dalam putusannya
Apakah putusan Hakim sudah mencermati alat-alat bukti yang sah sesuai dengan Pasal 164, 153, dan 154 HIR atau 284, 180, dan 181 RBG, yang digunakan di dalam memutuskan perkara?	Ya, Hakim sudah mencermati alat-alat bukti sesuai Pasal tersebut	Ya, Hakim sudah mencermati alat-alat bukti sesuai Pasal tersebut	Ya, Hakim sudah mencermati alat-alat bukti sesuai Pasal tersebut
Apakah penerapan hukum pembuktian sesuai dengan	Majelis Hakim sudah menerapkan hukum pembuktian	Majelis Hakim sudah menerapkan hukum pembuktian	Majelis Hakim sudah menerapkan hukum

perjanjian/undang-undang doktrin dan/atau yurisprudensi?			pembuktian
Apakah Hakim sudah memuat secara proporsional antara argumen penggugat dan tergugat di dalam pertimbangannya?	Hakim belum memuat secara proporsional antara argumen penggugat dan tergugat di dalam pertimbangannya	Hakim sudah memuat secara proporsional antara argumen penggugat dan tergugat di dalam pertimbangannya	Hakim sudah memuat secara proporsional antara argumen penggugat dan tergugat di dalam pertimbangannya
Apakah hari/tanggal dilakukan musyawarah Majelis Hakim PN (dalam pengambilan keputusan) berbeda dengan hari/tanggal putusan diucapkan?	Hari/tanggal dilakukan musyawarah Majelis Hakim dalam mengambil keputusan berbeda dengan hari/tanggal putusan diucapkan, yakni tanggal 9 dan 14 Agustus 2018.	Hari/tanggal dilakukan musyawarah Majelis Hakim dalam mengambil keputusan berbeda dengan hari/tanggal putusan diucapkan, yakni tanggal 15 November dan 4 Desember 2018	Hari/tanggal dilakukan musyawarah Majelis Hakim dalam mengambil keputusan sama dengan hari/tanggal putusan diucapkan, yakni tanggal 13 November 2019

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 176/Pdt.G/2017/PN.Yyk diketahui tidak semua parameter yang dijadikan dasar untuk menganalisis putusan tersebut dapat terpenuhi. Parameter Keadilan Prosedural yang tidak ditemukan dalam Putusan ialah sebagai berikut:

1. Tidak diuraikan secara jelas dan tidak memuat ketentuan normatif atau pasal dari suatu peraturan perundang-undangan yang dirujuk sebagai sumber hukum.
2. Hakim belum memuat secara proporsional antara argumen penggugat dan tergugat di dalam pertimbangannya

Sedangkan parameter keadilan substantif yang tidak ditemukan dalam putusan, yaitu:

1. Tidak ditemukan dasar hukum yang digunakan Hakim dalam pertimbangan hukum guna membuat amar putusan
2. Tidak ada dasar yurisprudensi yang digunakan sebagai acuan dasar pertimbangan hukum
3. Tidak ditemukan doktrin atau teori yang digunakan sebagai dasar pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim
4. Tidak ditemukan nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim
5. Putusan hukum Majelis Hakim sangat sumir, sebab dalam putusannya tidak mempertimbangkan fakta hukum yang terjadi, sehingga tidak dapat membuktikan kebenaran dalil para penggugat maupun tergugat dan putusan cenderung dipaksakan
6. Tidak teridentifikasi mempertimbangkan faktor-faktor non-yuridis

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 109/PDT/2018/PT.YYK, sebagian besar parameter keadilan prosedural sudah dipenuhi, hanya saja tidak menguraikan alasan secara jelas dan tidak memuat ketentuan normatif atau pasal dari suatu peraturan perundang-undangan yang dirujuk sebagai sumber hukum.

Sementara itu berdasarkan tabel di atas, parameter pengukuran keadilan substantif tidak semua terpenuhi dalam putusan tersebut. Terdapat 3 parameter yang tidak ditemukan dalam putusan, di antaranya:

1. Tidak ditemukan yurisprudensi yang digunakan sebagai dasar pertimbangan;
2. Tidak ditemukan doktrin atau teori yang digunakan sebagai dasar pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim;
3. Hakim tidak menggali nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat.

Dalam Putusan Mahkamah Agung, belum sampai memeriksa pokok perkara sebab Mahkamah berpendapat alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta beralasan untuk dikesampingkan dan putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan tingkat sebelumnya tidak salah dalam menerapkan hukum.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/PDT/2019, sebagian besar parameter keadilan prosedural sudah dipenuhi, hanya saja 1 parameter tidak terpenuhi yakni hari/tanggal dilakukan musyawarah Majelis Hakim dalam mengambil keputusan sama dengan hari/tanggal putusan diucapkan.

Hakim di dalam memutus perkara Hukum Adat, seyogyanya dilaksanakan dengan asas kepantasan, kelayakan, dan kepatutan dalam penyelesaian masalah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan penelitian yang diajukan dan telah dilakukan analisis dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Dalam pertimbangannya Majelis Hakim Mahkamah Agung mengikuti argumentasi hukum pada putusan hakim tingkat banding bahwa jual beli atas objek sengketa yang terjadi antara Slamet Mangoendihardjo dan Hardjopawiro pada tahun 1938 ialah sah berdasarkan alat bukti yang ada. Dengan demikian, tindakan Hardjopawiro dan ahli warisnya yang menjual objek tanah kepada para termasuk ke dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata. Pendapat hakim yang demikian ialah tepat. Selain itu, hakim memutus kurangnya pihak yang diajukan sebagai pihak tergugat, yakni ahli waris Hardjopawiro dan Salamah. Oleh karena ahli waris Hardjopawiro sebagian besar telah meninggal, maka dapat menunjuk ahli waris lain yang masih hidup. Sementara Salamah yang menguasai bagian objek tanah, walaupun ia tidak memiliki hubungan dengan Slamet, tetapi ia mewarisi peninggalan ibunya. Hal ini terjadi apabila ibu Salamah (Mundjijah) dan Slamet pada saat transaksi tanah telah menikah. Apabila belum terikat perkawinan, maka Salamah dapat ditarik sebagai pihak tergugat karena tidak berhak menguasai tanah tersebut.

2. Ahli waris pengganti dari Slamet Mangoendihardjo, sebagai pembeli yang pertama kali berhak atas perlindungan hukum sebab telah terpenuhinya syarat-syarat keabsahan jual beli tanah, sedangkan untuk para pembeli (tergugat) hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak sebab tidak terpenuhinya syarat-syarat tersebut. Akan tetapi, Para Penggugat tidak dapat serta merta menyuruh keluar Para Tergugat untuk keluar dari objek sengketa tersebut, sebab berdasarkan fakta yang ada, tanah tersebut telah dihuni puluhan tahun oleh para pembeli Hardjopawiro yang mungkin tidak mengetahui bahwa tanah tersebut telah beralih kepada Slamet Mangoendihardjo. Disamping itu, para tergugat belum pernah merasa diberikan peringatan, baik secara tertulis maupun lisan oleh Para Penggugat dan keluarganya. Dari ketiga putusan yang dianalisis, hasilnya ketiga putusan tersebut belum sepenuhnya mencerminkan keadilan substantif berdasarkan hasil pengukuran menggunakan parameter keadilan. Sementara untuk keadilan prosedural, Mahkamah Agung sebagian besar parameter keadilan prosedural sudah dipenuhi.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian dapat disarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Hakim dalam membuat pertimbangan hukum, hendaknya lebih memperhatikan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, dan memperhatikan keadilan baik secara prosedural maupun secara substansi, sehingga menghasilkan putusan yang berkualitas dan berkeadilan.

2. Para pembeli, baik dari pihak penggugat maupun pihak tergugat yang membeli dari pihak yang tidak berhak sebaiknya mengambil jalan tengah dan saling menanggung risiko, tidak dapat serta merta memenangkan satu pihak saja dan menelantarkan pihak lain.



DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- A.P Parlindungan, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1985.
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Ade Arif Firmansyah, *Pergeseran Pola Perlindungan Hukum dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, Cetakan ke-I, 2018.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan ke-IV, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- B. F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, PT. Toko Gunung Agung, Tbk., Jakarta, Cetakan Kedua, 2005.
- B. F. Sihombing, *Konversi Hak Atas Tanah Barat*, Prenadamedia, Jakarta.
- Barent, J., *De Wetenschap der Pollitiek*, Terjemahan L.M. Sitorus, Ilmu Politik, PT. Pembangunan, Jakarta, 1965.
- Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- E. Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Balai Buku Ihtiar, Jakarta, (962)
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak atas Tanah dan Peralihannya*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- F. Isjwara, *Pengantar Ilmu Politik*, Dhirwantara, Bandung, Cetakan ke-3, 1967.
- Fakultas Hukum dan Ilmu Pengetahuan Kemasyarakatan UI, 'Indonesia Negara Hukum', *Seminar Ketatanegaraan UUD 1945*, Seruling Masa, Jakarta, 1966.
- Fence M. Wantu, *Pengantar Ilmu Hukum*, Reviva Cendekia, Gorontalo, Cetakan I, 2015.
- Friedman, *Hukum dalam Perspektif Sosial*, terjemahan oleh Anur Sumardi, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Cetakan ke-III, 2007.

- Gustav Radbruch, *Outline of Legal Philosophy*, terjemahan oleh Mada, YBP Gajah Mada, Yogyakarta, 1957.
- Imam Soetikinjo, *Buku Materi Pokok Hukum dan Politik Agraria: Politik Agraria*, Karunika UT, Jakarta, 1988.
- Joeniarto, *Negara Hukum*, YBP Gajah Mada, Yogyakarta, 1968.
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, 2004.
- Kukuh Achmadi, *Pengantar Hukum Agraria*, Usaha Nasional, Surabaya, 1977.
- Kuntjoro Purbopranoto, *Hak Asasi Manusia dan Pancasila*, Prapanca, Jakarta, Cet III, 1960.
- M. Syamsudin dan Salman Luthan, *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum (SKH)*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018.
- M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Prenadamedia, Jakarta, 2021.
- Muchsin, dkk, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, PT. Refika Aditama, Bandung, Cetakan Pertama, 2017.
- Negara hukum, *Ensiklopedia Indonesia (N-Z)*, N.V, W Van Hoeve, Bandung
- Nurhadi, et.al, *Pola Penguasaan, Pemilikan, dan Penggunaan Tanah secara Tradisional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Proyek Inventarisasi dan Dokumentasi Kebudayaan DKI Jakarta 1984/1985
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta, 2008.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987.
- R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Umum Hukum Perdata Edisi Revisi*, Pradnya Paramita, Jakarta, Cetakan ke-30, 1999.
- Roestandi Adiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, NV. Masa Baru, Bandung, 1962.
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Cetakan ke-I, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.

- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Sigit Sapto Nugroho, dkk, *Hukum Agraria Indonesia*, Kafilah Publishing, Solo, Cetakan I, 2017.
- Soerdjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983.
- Soerdjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, 1994.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- Susanto, *Orasi: Kejahatan Korporasi di Indonesia Produk Kebijakan Rezim Orde Baru UNDIP*, Semarang, 12 Oktober 1999
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Prenada Media, Jakarta, 2017.
- Widodo Dwi Putro, dkk, *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah, LeIP, Judicial Sector Support Programme (JSSP)*, Jakarta.
- Wolfgang Friedmann, *Teori dan Filsafat Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 1990.
- Yunasril Ali, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

2. Tesis

- Faisal Setyadi, “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan”, *Tesis*, Universitas Sebelas Maret, 2017.
- Faizal Umar Halili, “Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah Sertifikat berdasarkan Pengikatan Jual Beli”, *Tesis*, Universitas Narotama Surabaya, 2019.
- Sumaryono, “Jual Beli Tanah yang Dilakukan tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)”, *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2009.

3. Jurnal

- Adi Sulistiyono, dkk, *Peran Hukum dalam Proses Penanggulangan Kemiskinan*, Jurisprudence, Vol. 1, No. 2, 2004.
- Fajar Adhitya Nugroho, et.al, “Perlindungan Hukum bagi pembeli terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan secara di Bawah Tangan”, *Jurnal Hukum Univervitas Brawijaya*, Magister Hukum dan Kenotariatan, 2016.

- Joko Sadewo, “Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan”, *Jurnal Sol Justicia*, Vol. 2, No. 2, 2019.
- Ketut Dezy Ari Utami, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan (Kajian terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)”, *Jurnal Arena Hukum*, Volume 7, Nomor 2, 2014.
- M. Syamsudin, “Keadilan Prosedural dan Substantif dalam Putusan Sengketa Tanah Magersari, Kajian Putusan Nomor 74/Pdt.G/2009/PN.Yyk.”, *Jurnal Yudisial*, Vol. 7 No. 1, 2014.
- _____, *Perihal Transaksi Tanah*, disampaikan di Pengadilan Negeri Yogyakarta sebagai Keterangan Ahli pada 2 Juli 2018.
- Michael dan Gunawan Djajaputra, “Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beriktikad Baik (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1696K/PDT/2016)”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 1, Nomor 1, 2018.
- Nur Hayati, “Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)”, *Jurnal Lex Jurnalica*, Vol. 13 Nomor 3, 2016.
- Satjipto Raharjo, “Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah”, *Jurnal Masalah Hukum*, Edisi 10, 1993.
- Yadzka Nafis, et.al, “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beriktikad Baik dalam Jual Beli Tanah di Kota Solok (Studi Putusan Makamah Agung Nomor 1826 K/PDT/2014)”, *Jurnal Notary*, Vol.2, Nomor 1, 2020.
- Yulia Kumalasari, “Perlindungan Hukum terhadap Pihak Pembeli Beriktikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkulu”, *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya*, Magister Hukum dan Kenotariatan, 2016.

4. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59

5. Putusan Pengadilan

- Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 176/Pdt.G/2017/PN. Yyk
- Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 109/PDT/2018/PT.YYK
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/PDT/2019
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 613 K/PDT/2013

6. Media Elektronik

Fransiscus Xaverius Sumarja, “Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beriktikad Baik”, diakses dari <http://repository.lppm.unila.ac.id/14738/1/Pembeli%20etikat%20baik.pdf> pada 4 April 2021

Kompilasi Hukum Islam, diakses dari http://etheses.uin-malang.ac.id/1595/11/07210048_Lampiran.pdf pada 13 September 2021

Hasanudin, *Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Perkara Perdata dengan Menggunakan Terjemahan Burgerlijk Wetboek*, 12 Juli 2016, <https://Pn-Tilamuta.Go.Id/2016/07/12/Pertimbangan-Hukum-Hakim-Dalam-Putusan-Perkara-Perdata-Dengan-Menggunakan-Terjemahan-Burgerlijk-Wetboek/> Diakses Pada 21 Agustus 2021

Tesis Hukum, “*Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*”, 2014, diakses dari <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> pada hari Jumat, 2 April 2021 pukul 11.25 WIB

Tirto.id, “*Apa Itu Perlindungan Hukum dan Syarat untuk Mendapatkannya*”, <https://tirto.id/apa-itu-perlindungan-hukum-dan-syarat-untuk-mendapatkannya-gawF>, diakses pada tanggal 4 Juli 2021, pukul 16.11 WIB

7. Wawancara

Bapak Ahmad Khairun Hamrani, S.H., M.Hum., M.Kn., dari LKBH UII, Kuasa Hukum Para Penggugat, pada tanggal 22 Maret 2021

Bapak Andi M. Ashari Makkasau, S.H., dari LKBH UII, Kuasa Hukum Para Penggugat, pada tanggal 30 Agustus 2021

Bapak Dr. Bambang Sutyoso, S.H., M.Hum., Akademisi/Dosen Hukum Acara Perdata Fakultas Hukum Universitas Indonesia, pada 30 Agustus 2021

Bapak Dr. Sulastriyono, S.H., M.Si., Akademisi/Dosen Hukum Perdata Adat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada pada 4 September 2021

Bapak Rachmad Nugroho, S.H., Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Wilayah BPN Provinsi D. I. Yogyakarta pada 27 Agustus 2021