

Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Antara Pembeli Dengan Ahli Waris Secara Litigasi Sebagai Jalan Mendapatkan Kepastian Hukum

¹Samuel Soewita, ²Reza Mahendra
Magister Ilmu Hukum, Universitas Pamulang
e-mail : dosen01298@unpam.ac.id

Received: 20 Januari 2024, Revision: 2 Februari 2024, Accepted: 10 Februari 2024

ABSTRACT

Land disputes never subside, and in fact tend to continue to increase in both intensity and completeness, as access to obtain and own land becomes increasingly difficult. Disputed land issues include land objects, boundaries, area, land status, subject surroundings, rights containing, transfer of rights and so on. One way to resolve land disputes is generally through the courts (litigation). This route is used if the parties feel that their rights have been disturbed and have caused harm, then the person who feels their rights have been harmed can file a lawsuit in court in accordance with applicable procedures. A lawsuit before the court always contains elements of a plaintiff or plaintiffs, a defendant and a co-defendant or co-defendants. The method of settlement through the court is regulated in the Civil Procedure Law (Burgerlijk Procesrecht, Civil Law of Procedure). It is hoped that with the existence of civil procedural law, parties to a dispute can restore their rights that have been harmed by other parties through a court that provides a sense of legal certainty.

Keywords: Land, Dispute, Court

ABSTRAK

Sengketa pertanahan tidak pernah surut, bahkan cenderung terus meningkat baik intensitas maupun keragamannya, seiring dengan semakin sulitnya akses untuk memperoleh dan memiliki tanah. Masalah pertanahan yang disengketakan meliputi objek tanah, batas-batas, luas, status tanah, menyangkut subyek, hak yang membebani, pemindahan haknya dan lain sebagainya. Salah satu cara Penyelesaian sengketa pertanahan, pada umumnya ditempuh melalui jalur pengadilan (litigasi). Jalur ini digunakan apabila para pihak merasa hak-haknya terganggu dan menimbulkan kerugian, maka orang yang merasa haknya dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Gugatan ke pengadilan selalu mengandung unsur pihak penggugat atau para penggugat, tergugat dan turut tergugat atau para turut tergugat. Cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan tersebut diatur dalam Hukum Acara Perdata (Burgerlijk Procesrecht, Civil Law of Procedur). Diharapkan dengan adanya hukum acara perdata, para pihak yang bersengketa dapat memulihkan hak-haknya yang telah dirugikan oleh pihak lain melalui pengadilan yang memberikan rasa kepastian hukum.

Kata Kunci : Pertanahan, Sengketa, Pengadilan

PENDAHULUAN

Dalam masyarakat perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya (Prancisca Romana et al, 2015 : 117– 125).

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali (Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008 : 1433). Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Tanah yang telah dimiliki oleh orang-orang maupun badan hukum haruslah memiliki hak kepemilikan atas tanah yang mana hak atas tanah tersebut dapat memberikan wewenang kepada pemegang hak atas tanahnya untuk

mengelola tanah tersebut agar memberikan manfaat bagi pemegang hak atas tanah tersebut.³ Dalam dunia pertanahan tidak luput dari sistem administrasi pertanahan yang memiliki peranan penting dalam pengurusan hak atas tanah sehingga murad menyimpulkan bahwa administrasi pertanahan merupakan sebuah kegiatan organisasi yang menjalankan kebijakan kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah khususnya dalam bidang pertanahan dengan memanfaatkan dan menggerakkan sumber daya untuk mewujudkan tujuan Perundang-undangan.

Administrasi Pertanahan harus dapat memberikan pelayanan yang berkualitas mengingat kegiatan-kegiatan yang dilakukan berhubungan dengan kepemilikan atas tanah sehingga masyarakat bisa mendapat jaminan kepastian hukum yang mudah melalui sistem administrasi pertanahan yang baik. Tanah merupakan wadah untuk menggambarkan karakter seseorang dalam membangun identitas yang bermoral. Hak individu dengan tanah memiliki hubungan yang berkesinambungan dan tidak dapat dipisahkan

Pada jual beli tanah untuk pemindahan kepemilikan tanah terdapat beberapa permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu pembeli melakukan transaksi dibawah tangan tidak langsung mendapatkan kepemilikan tanah tersebut pada badan pertanahan nasional di kabupaten sumbawa apalagi saat pemindahan kepemilikan tersebut penjual sudah meninggal dunia, pembeli berhadapan dengan ahli waris untuk membuktikan bahwa transaksi jual beli sudah terjadi.

Pada masyarakat primitif, jual beli biasanya dilakukan dengan tukar menukar barang (harta), tidak dengan uang pada masyarakat pada umumnya, mereka umpamanya, menukarkan rotan (hasil hutan) dengan pakaian, garam dan

sebaginya yang menjadi keperluan pokok mereka sehari-hari

Dari beberapa defenisi di atas dapat difahami bahwa inti jual beli adalah perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara suka rela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima bendabenda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah ditetapkan syarat dan di sepakati (Hedi Suhendi, 2002:69).

Aspek yang terpenting dalam berekonomi dalam kehidupan sosial masyarakat adalah menyangkut masalah jual beli, mengenai jual beli itu sendiri pengertiannya adalah tukar menukar satu harta dengan harta yang lainya melalui jalan suka sama suka. Atau pertukaran harta atas dasar saling rela, yaitu memindahkan hak milik kepada seseorang dengan ganti rugi yang dapat dibenarkan.

Jual beli menurut KUHPerduta Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) sedang yang lainnya *koop* (membeli) (R. Subekti, 1992:2).

Obyek perjanjian jual beli merupakan barang tertentu yang setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli, sehingga menjadi sah dalam perjanjian jual beli. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan

asas konsesual yang menjiwai hukum perjanjian hukum perdata, perjanjian jual beli itu sudah tercipta pada saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga, maka tercapainya perjanjian jual beli. Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerduta tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerduta. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerduta). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1517 KUHPerduta, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta "harga" tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah perjanjinya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa,

perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitulah seterusnya. Dalam pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja (Achmad Ichsan, 21:1986).

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli (Adrian Sutedi, 2006:11). Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.

Perbuatan hukum yang dilakukan tertulis jauh lebih baik karena lebih aman dan terjamin kepastian hukumnya apabila dituangkan secara tertulis. Meningkatnya

tuntutan masyarakat akan kepastian hukum mendorong kebutuhan akan pelayanan dari pejabat umum dalam bidang pembuatan alat bukti guna menjamin kepastian hukum tersebut. Dalam hal adanya hubungan hukum itu, seringkali timbul suatu keadaan dimana pihak yang satu tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lainnya sehingga salah satu pihak merasa dirugikan haknya, untuk mempertahankan hak dan memenuhi kewajiban seperti yang telah diatur dalam hukum, dalam penyelesaiannya harus berdasarkan pada peraturan hukum yang telah ditetapkan dan diatur dalam undang-undang. Demi menjamin kepastian hukum, khususnya berkaitan dengan kekuatan pembuktian atas perbuatan hukum tersebut, selain dapat dilakukan secara lisan maka juga dapat dilakukan secara tertulis (Abdul Wahid, Elya Kusuma Dewi, and Sarip Sarip, 2019:205-2019).

Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Pembeli yaitu dengan sebatas akta dibawah tangan artinya tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang terkait, hal itu lah penyebab awal mulanya terjadinya sengketa keabsahan jual beli tanah tersebut dengan ahli waris yang diketahui penjual meninggal dunia. Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah "litigasi", yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim.

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan winlose solution. Untuk memulai dan menyelesaikan persengketaan perkara perdata yang terjadi diantara anggota

masyarakat, salah satu pihak yang bersengketa harus mengajukan permintaan pemeriksaan kepada pengadilan. Para pihak yang dilanggar haknya dalam perkara perdata disebut penggugat yang mengajukan gugatan kepada pengadilan dan ditujukan kepada pihak yang melanggar (Tergugat) dengan mengemukakan duduk perkara (posita) dan disertai dengan apa yang menjadi tuntutan penggugat (petitum) (Gatot Supramono, 1993:14).

Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar pada tanggal 06 Agustus 2021 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Sbw, telah mengajukan gugatan. Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan terjadinya perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlakukan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya (Benhard Limbong, 2011:1).

Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan. Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku (Rusmadi Murad, 1005:18).

Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

- a. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

Sedangkan menurut Prof. Boedi Harsono, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertamanya harus memahami apa yang disebut "tanah" dan ketentuanketentuan yang mengaturnya (Boedi Harsono, 2005:18).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode hukum normatif (yuridis normatif), dengan mengkaji dan menganalisis norma-norma yang terdapat peraturan perundang-undangan khususnya terkait dengan jual beli tanah. Dari sudut pandang hukum normatif, hukum dipahami sebagai teks yang termuat dalam peraturan perundang-undangan (law in book) atau sebagai norma yang berfungsi sebagai pedoman bagi tindakan masyarakat. Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian kualitatif dengan metode deskriptif analisis

menganalisa data pada objek penelitian berupa proses yang sedang berlangsung, peraturan perundang-undangan, serta pendapat para ahli hukum tentang penyelesaian sengketa jual beli tanah dibawah tangan melalui litigasi.

PEMBAHASAN

Keabsahan Jual Beli Tanah yang dilakukan dibawah tangan menurut Hukum Perdata

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang sangat dibutuhkan bagi kehidupan seluruh manusia, karena tanah merupakan salah satu unsur utama bagi kelangsungan hidup dan kehidupan manusia sepanjang masa, dengan tujuannya adalah dipergunakan untuk tercapainya kemakmuran bagi seluruh rakyat yang terbagi secara merata baik secara materil maupun spritual. Meningkatnya kebutuhan akan tanah karena jumlah penduduk yang semakin bertambah, sehinggah wajar bila manusia selalu berusaha untuk mendapatkan dan memperoleh tanah diantaranya melakukan dengan cara jual beli tanah. Namun terkadang penguasaan dan perolehan tanah menimbulkan masalah hukum atau bahkan pertentangan atau perselisihan baik dikalangan keluarga sendiri atau terhadap orang lain bahkan dipemerintahan dalam penguasaan atau kepemilikan atas tanah.

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah (K. Wantjik Saleh, 1982:7).

Peralihan hak milik atas tanah kepada pihak lain dapat melalui 2 (dua) bentuk, yaitu beralih atau dialihkan (Urip Santoso, 2015:29-30). Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan

peristiwa hukum berupa meninggal dunianya pemilik tanah. Sementara yang dimaksud dengan dialihkan adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Salah satu bentuk perbuatan hukum itu adalah berupa jual beli. Hal ini diatur dalam Pasal 20 UUPA yang menyebutkan :

1. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Jual beli tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT, dipenuhi sifat terang dan tunai. Akta yang ditandatangani para pihak membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Dan secara otomatis membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang hak milik atas tanah yang baru. Akan tetapi hal itu hanya berlaku bagi para pihak dan ahli warisnya serta orang-orang yang diberi tahu oleh mereka, karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Adapun faktor penyebab sering dilakukannya pembelian tanah yang belum atau tidak sekaligus dilaksanakan dihadapan PPAT antara lain:

1. masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku
2. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah

3. Tanah yang menjadi obyek jual beli belum bersertifikat, misalnya masih letter c dan belum dikonvensi
4. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPH) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB)
5. Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian, sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan
6. Jenis tanahnya masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal diluar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan diluar kabupaten atau propinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente, atau dalam hal demikian ditempuh jalan dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu.
7. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.

Adanya ingkar janji (wanprestasi) dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tentunya membawa kerugian bagi para pihak itu sendiri. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak untuk dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga pemenuhan kepentingan serta hak-hak masing-masing pihak. Perlindungan hukum terhadap

pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlingkungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlingkungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik. Dalam menangani masalah seperti wanprestasi tersebut dapat pula dilakukan perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain: (1) Perlindungan terhadap pihak penjual, Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. (2) Perlindungan bagi pihak pembeli, Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian

kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya (Noviyanti, 2015:45-46).

Akta di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum dan peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara spesifik mengenai formatnya. Misalnya, perjanjian jual beli peralatan kantor antara penjual dan pembeli, atau surat perjanjian kerja antara perusahaan dan karyawan. Meskipun dapat dijadikan alat bukti, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan berbeda dengan akta otentik dan tidak sempurna seperti kekuatan bukti akta otentik.

Terhadap akta di bawah tangan apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus membuktikan kebenaran tanda tangan itu melalui alat bukti lain. Dengan demikian selama tanda tangan tidak diakui maka akta di bawah tangan tersebut tidak banyak membawa manfaat bagi pihak yang mengajukannya di muka pengadilan. Namun apabila tanda tangan tersebut sudah diakui maka akta di bawah tangan itu bagi yang menandatangani, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, merupakan bukti yang sempurna sebagai kekuatan formil dan kekuatan formil dari suatu Akta Otentik (Pasal 1875 KUHPerduta).

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau consensus pada pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena

kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Surat perjanjian jual beli tanah dibawah tangan secara keabsahannya tetap sah. Adapun permasalahan jual beli tanah di bawah tangan ini hampir sama seperti jual beli dalam adat yang dimana dalam Implikasi yuridis perjanjian jual beli tanah adat melalui kesepakatan dibawah tangan menurut Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Pasal 5 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil.

Dalam hal pembuktian surat di bawah tangan, hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan serta pernyataan yang tercantum dalam surat tersebut itu diakui dan dibenarkan maka surat di bawah tangan itu sebenarnya sudah memiliki kekuatan dalam pembuktian. Secara material, kekuatan pembuktian surat di bawah tangan tersebut hanya berlaku terhadap orang yang diberikan pernyataan, sedangkan hakim memberikan penilaian atau pembuktian bebas terhadap pihak lain. Surat di bawah tangan apabila diakui oleh pihak yang memakainya, maka surat tersebut bisa menjadi alat bukti yang sempurna terhadap orang yang menandatangani berdasarkan pasal 1875 KUHPerduta.

Dalam sidang pemeriksaan perkara perdata surat di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau memiliki kekuatan hukum yang selaras dengan surat autentik, namun dengan syarat para pihak yang bertandatangan pada surat perjanjian itu tidak menyangkal kebenaran tanda tangannya. Hal tersebut dikarenakan yang perlu dibuktikan oleh para pihak yang berperkara bukanlah hukumnya, melainkan peristiwa atau hubungan hukumnya atau duduk perkaranya (I Made Udiana, 2016:185). Apabila salah satu pihak melakukan

penyangkalan dan mengaku bahwa dirinya tidak menandatangani surat tersebut, maka pihak yang mengajukan surat tersebut harus berusaha untuk meyakinkan atau membuktikan bahwa tanda tangan tersebut telah di bubuhkan oleh pihak yang menyangkal tersebut dengan salah satu cara yaitu mendatangkan saksi-saksi yang ikut serta melihat dan mendengar saat pembuatan surat tersebut. Ini dimaksudkan untuk membuktikan bahwa surat di bawah tangan yang diajukan sebagai alat bukti tersebut benar-benar di tandatangani oleh pihak yang menyangkal.

Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya dapat menjadi mutlak apabila akta tersebut dilegalisasi oleh notaris. Pada umumnya akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris dimana aktanya dibuat sendiri oleh para pihak yang berkepentingan atas kedua belah pihak, sedangkan terkait tanda tangannya atau cap jempolnya dilaksanakan di hadapan notaris. Dalam akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh para pihak dan tanda tangan atau cap jempolnya di hadapan notaris, pertanggungjawaban mengenai isi dan ketentuannya yang ada dalam perjanjian ada pada para pihak yang membuatnya, sedangkan notaris tanggung jawabnya hanya terbatas pada kebenaran mengenai tanda tangan atau cap jempol dan keabsahan surat tersebut.

Akta di bawah tangan yang diajukan sebagai alat bukti kepada seseorang maka orang tersebut berhak mengakui atau mengingkari tanda tangan yang ada dalam akta tersebut. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna seperti akta otentik sepanjang tanda tangan dan isi yang terdapat dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang membuat akta tersebut. Dalam ketentuan Pasal 1878 KUH Perdata terdapat kekhususan akta di bawah tangan, yakni akta harus seluruhnya ditulis dengan tangan si penanda tangan sendiri atau

setidak-tidaknya, selain tanda tangan, yang harus ditulis dengan tangannya si penanda tangan adalah suatu penyebutan yang memuat jumlah atau besarnya barang atau uang yang terhutang. Dengan adanya kekhususan tersebut dimaksudkan bahwa apabila ketentuannya tidak dipenuhi, maka akta tersebut hanya sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan. Oleh karena itu, Perjanjian dibawah tangan atau akta dibawah tangan tetap berlaku kepada para pihak yang membuat perjanjian selama salah satu ataupun keduanya tidak ada yang menyangkal bahwa tidak merasa menyetujui bahkan menyangkal bahwa tandatangan di perjanjian dibawah tangan tersebut bukan tandatangan miliknya sehingga harus dibuktikan secara lebih lanjut misalnya dengan adanya bukti-bukti yang memperkuat bahwa benar-benar tandatangan dan benar-benar setuju pada saat menandatangani perjanjian tersebut.

Jual beli hak atas tanah sah secara hukum dengan dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga. Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pembuatan akta jual beli juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat

Kepastian hukum penyelesaian secara Letigasi terhadap sengketa jual beli tanah yang belum

didaftarkan (Analisis Putusan : Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Sbw)

Dalam masyarakat, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Sebagaimana telah kita ketahui bahwa UUPA merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Perkembangan perekonomian dewasa ini demikian pesat, dunia usaha begitu maju. Maka tidak dapat dipungkiri dengan majunya bidangbidang usaha membutuhkan modal yang antara lain bisa dengan perantara pertanahan. Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli

hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.

Lembaga peradilan sebagai institusi yang diciptakan oleh sistem hukum dengan fungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa yang adil melalui proses peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan. Asas-asas bahwa proses peradilan dilaksanakan secara sederhana, cepat dan biaya ringan diwujudkan dalam mencapai peradilan yang efektif dan efisien. Namun implikasi pesatnya perkembangan kegiatan ekonomi dan bisnis tidak diimbangi dengan lembaga pengadilan sebagai sarana penyelesaian sengketa yang diharapkan masyarakat. Hal ini dikarenakan lembaga pengadilan yang secara konkrit mengemban tugas untuk menegakkan hukum dan keadilan ketika menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan, dianggap sebagai tempat menyelesaikan sengketa yang tidak efektif dan efisien. Sampai saat ini pengadilan masih dipercaya masyarakat sebagai lembaga untuk menyelesaikan sengketa. Keberadaan lembaga pengadilan merupakan suatu lembaga yang berfungsi untuk mengkoordinasi sengketa-sengketa yang terjadi dalam masyarakat pencari keadilan yang mempercayai jalur litigasi.

Untuk memulai dan menyelesaikan persengketaan perkara perdata yang terjadi diantara anggota masyarakat, salah satu pihak yang bersengketa harus mengajukan permintaan pemeriksaan kepada pengadilan. Para pihak yang dilanggar haknya dalam perkara perdata disebut penggugat yang mengajukan gugatan kepada pengadilan dan ditujukan kepada pihak yang melanggar (Tergugat) dengan mengemukakan duduk perkara (posita) dan disertai dengan apa yang menjadi tuntutan penggugat (petitum) (Gatot Supramono, 1993:14).

Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Sumbawa Besar pada tanggal 06 Agustus 2021 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Sbw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki dua bidang tanah yaitu sebidang tanah Kebun dan sebidang tanah Sawah yang masing-masing telah memiliki SHM atas nama JAO ANDANG ;
Obyek Sengketa I
Tanah Kebun yang terletak di Orong Peturuk, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab.Sumbawa, dengan SHM Nomor : 00355 Luas : 7.334m² tanggal 6 Agustus 2019 Atas Nama JAO ANDANG dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Mohsen Yusuf
- Timur berbatasan dengan Wadung Eja
- Selatan berbatasan dengan Jalan Usaha Tani
- Barat berbatasan dengan tanah Jambe;

Obyek Sengketa II

Tanah Sawah yang terletak di Orong Atas, Desa Lawin, Kec. Ropang, Kab. Sumbawa dengan SHM Nomor : 00115 Luas : 2.671m² tanggal 6 Agustus 2019 Atas Nama JAO ANDANG dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah M. Ridwan
- Timur berbatasan dengan tanah Marjuni
- Selatan berbatasan dengan tanah Suhardin Napis
- Barat berbatasan dengan tanah Suhardi;

2. Bahwa kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Penggugat diperoleh dari jual beli antara Penggugat dengan JAO ANDANG (yang nama tertera pada Sertifikat) seharga Rp.

45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dengan rincian pembelian Tanah Sawah Seharga Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan Kwitansi tanda terima uang tanggal 10 November 2020 dan pembelian Tanah Kebun Seharga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) berdasarkan Kwitansi tanda terima uang tanggal 27 Mei 2020

3. Bahwa jual beli obyek sengketa bermula pada bulan Maret tahun 2019, Alm. JAO ANDANG menawarkan kepada Penggugat sebidang tanah Kebun dan sebidang tanah Sawah untuk di bayar oleh Penggugat seharga Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), dimana dari hasil penjualan tanah sengketa tersebut akan di pergunakan oleh Alm. JAO ANDANG untuk biaya ibadah Umroh
4. Bahwa atas tawaran Alm. JAO ANDANG tersebut Penggugat menyetujui dan sepakat untuk membayar tanah obyek sengketa dan pada tanggal 5 April 2019 Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran tanah obyek sengketa
5. Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembayaran tersebut tidak langsung dibuatkan tanda terima kwitansi uang penerimaan pembayaran tanah obyek sengketa karena pada saat itu Alm. JAO ANDANG mengatakan berjanji akan membuat surat/kwitansi pembayaran penerimaan uang setelah Sertifikat diserahkan kepada Penggugat karena pembuatan sertifikat dalam proses pembuatan di Badan Pertanahan Kab. Sumbawa

6. Bahwa Sertifikat SHM Nomor : 00355 Luas : 7.334 m² tanggal 6 Agustus 2019 diserahkan kepada Penggugat oleh Alm. JAO ANDANG pada tanggal 27 Mei 2020 sekaligus pembuatan kwitansi tanda terima pembayaran seharga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan sertifikat SHM Nomor : 00115 Luas : 2.671 m² tanggal 6 Agustus 2019 diserahkan kepada Penggugat oleh Alm. JAO ANDANG pada tanggal 10 November 2020 sekaligus pembuatan kwitansi tanda terima pembayaran seharga Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ;
7. Bahwa setelah penggugat menerima sertifikat dari Alm. JAO ANDANG, sejak saat itulah penggugat menguasai dan menggap tanah obyek sengketa sampai saat ini, namun transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Alm. JAO ANDANG belum sempat dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat pembuat Akta Tanah namun JAO ANDANG telah meninggal dunia pada tanggal 20 Desember 2020
8. Bahwa Penggugat kemudian datang menghadap Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Sumbawa dengan memperlihatkan/menunjukkan bukti kwitansi transaksi jual beli peralihan Hak Guna supaya Badan Pertanahan Kabupaten Sumbawa melakukan perubahan nama yang tercatat dalam Sertifikat SHM Nomor : 00355 Luas : 7.334 m² dan Sertifikat SHM Nomor : 00115 Luas : 2.671 m² tanggal 6 Agustus 2019 dari atas nama JAO ANDANG menjadi atas nama TRISMAWATI (Penggugat) akan tetapi oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sumbawa tidak dapat melakukan perubahan nama seperti yang diinginkan oleh Penggugat dengan alasan tidak dihadiri oleh pihak JAO ANDANG dikarenakan JAO ANDANG telah meninggal dunia, sedangkan Penggugat untuk mendapatkan kepastian hukum tentang kepemilikan Hak atas tanah obyek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat kepada Alm. JAO ANDANG
9. Bahwa oleh karena JAO ANDANG telah meninggal dunia dan istrinya pula telah meninggal dunia pada tanggal 17 April 2021, sedangkan dalam pernikahan antara Alm. JAO ANDANG dengan istrinya tidak karuniai Anak/Keturunan, sehingga untuk meneguhkan keabsahan jual beli antara Penggugat dengan Alm. JAO ANDANG, maka Penggugat menarik saudara kandung dari Alm. JAO ANDANG sebagai Ahli Waris dan dijadikan pihak dalam Gugatan ini
10. Bahwa Alm. JAO ANDANG memiliki 2 (dua) orang saudara kandung diantaranya BAYUNG (Tergugat I) dan Alm. JUNAIDI yang memiliki 5 (lima) orang anak yaitu MARJUNI (Tergugat II), SULAIMAN (Tergugat III), JAWIYAH (Tergugat IV), AHMAD YANI (Tergugat V) dan SURIADI (TergugatVI)
11. Bahwa oleh karena Penggugat mengalami hambatan/kesulitan untuk perubahan nama SHM Nomor : 00355 Luas : 7.334 m² dan SHM Nomor : 00115 Luas : 2.671 m² tanggal 6 Agustus 2019 guna memperoleh kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa tersebut maka Penggugat melalui Pengadilan Negeri Sumbawa Besar mengajukan surat Gugatan ini untuk memohon supaya Bapak Ketua Pengadilan Negeri

Sumbawa Besar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan ini untuk memberikan putusan.

Putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Bukan hanya diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh hakim di persidangan. Putusan yang diucapkan di persidangan (*uitspraak*) tidak boleh berbeda dengan yang tertulis (*vonnis*) (Wirjono Prodjodikuro, 1977:23).

Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah melalui pengadilan merupakan keputusan penentu siapa pemilik tanah hak milik yang bersertifikat sesungguhnya dari tanah yang diperkarakan. Cara penyelesaian atau bentuk pilihan hukum penyelesaian sengketa atas sengketa pertanahan tersebut dapat dilakukan melalui jalur peradilan atau diluar badan peradilan, baik diperadilan umum maupun peradilan tata usaha negara.

Mahkamah Agung dengan surat edarannya no.5/1959 tanggal 20 April 1959 dan no.1/1962 tanggal 7 Maret 1962 menginstruksikan antara lain agar pada waktu putusan diucapkan konsep putusan harus sudah selesai. Maksud tujuan surat edaran ini ialah untuk mencegah hambatan dalam penyelesaian perkara, tetapi dapat dicegah pula adanya perbedaan isi putusan yang diucapkan dengan yang ditulis. Jikalau ternyata ada perbedaan isi putusan yang diucapkan dengan yang ditulis, maka yang sah adalah yang diucapkan yaitu lahirnya putusan itu sejak diucapkan.

Dalam teori hukum materiil kekuatan mengikat daripada putusan yang lazimnya disebut "*gezag van gewijsde*" mempunyai sifat hukum materiil oleh karena mengadakan perubahan terhadap

wewenang dan kewajiban keperdataan: *menetapkan, menghapuskan atau mengubah* (Oemar Seno Adji, 1980:31). Mengingat bahwa putusan itu hanya mengikat para pihak dan tidak mengikat pihak ketiga, kiranya teori ini tidaklah tepat. Sedangkan menurut teori hukum acara putusan bukanlah sumber hukum materiil, melainkan sumber daripada wewenang prosesuil. Akibat putusan ini bersifat hukum acara, yaitu diciptakannya atau dihapuskannya wewenang dan kewajiban prosesuil. Berdasarkan teori hukum pembuktian, putusan merupakan bukti tentang apa yang ditetapkan di dalamnya, sehingga mempunyai kekuatan mengikat oleh karena menurut teori ini pembuktian lawan terhadap isi suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti tidak diperkenankan.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Pembuktian surat di bawah tangan Mempunyai kekuatan pembuktian formal, apabila tanda tangan serta pernyataan yang tercantum dalam surat tersebut itu diakui dan dibenarkan maka surat di bawah tangan itu sebenarnya sudah memiliki kekuatan dalam pembuktian. Secara material, kekuatan pembuktian surat di bawah tangan tersebut hanya berlaku terhadap orang yang diberikan pernyataan, sedangkan hakim memberikan penilaian atau pembuktian bebas terhadap pihak lain. Surat di bawah tangan apabila diakui oleh pihak yang memakainya, maka surat tersebut bisa menjadi alat bukti yang sempurna terhadap orang yang menandatangani berdasarkan pasal 1875 KUHPerdara.
2. Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses. Proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang

proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (kooperatif) di luar pengadilan. Proses litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya. Gugatan yang diajukan ke pengadilan kemudian diperiksa oleh hakim dengan cara melakukan pembuktian benar tidaknya peristiwa/fakta yang diajukan para pihak melalui alat-alat bukti yang sah menurut hukum pembuktian, yang diuraikan dalam “duduk perkaranya” serta Berita Acara Persidangan (BAP). Setelah itu, hakim dapat mengadili serta menyelesaikan perkara (melaksanakan persidangan) dengan menetapkan putusan yang disebut sebagai putusan hakim atau putusan pengadilan. Sehubungan dengan tahap pelaksanaan putusan, setiap putusan yang hendak dijatuhkan oleh hakim dalam mengakhiri dan menyelesaikan suatu perkara, perlu memperhatikan tiga hal yang sangat esensial yaitu unsur keadilan, unsur kemanfaatan dan unsur kepastian hukum. Berdasarkan hal tersebut akan diperoleh suatu putusan yang inkrah van gewijsde (berkekuatan hukum tetap) dan terhadap putusan inkrah tersebut dapat dilanjutkan pada tahap eksekusi.

Saran

Pada satu realitasnya penegak hukum sengketa pertanahan hanya melihat satu kasus yang muncul di putuskan dengan menerapkan perundang-Undang yang ada, yang sebagian besar masih merupakan warisan belanda. Pola pikir penegak hukum yang terbelenggu legalitas formal akan menghasilkan penegakan hukum yang tidak adil. Apabila penegak hukum menjalankan tugasnya merupakan pemberi makna melalui penemuan hukum atau (rechtsvinding) bahkan menciptakan

hukum baru atau (rechttheeping) sehingga melalui keputusan-keputusannya (judge made law). Hukum tidak hanya sebagai instrumen kekuasaan tetapi sebagai instrumen kepentingan rakyat. Untuk itu penegak hukum dalam hal ini penegak hukum haruslah seorang yang ahli atau menguasai atas objek kasus yang ditanganinya serta memegang teguh kode etik penegak hukum

DAFTAR PUSTAKA

- Romana, Prancisca et al., “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta),” *Jurnal Repertorium* II, No. 2 (2015): 117– 125.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, 2008
- Suhendi, Hedi. *Fiqih Muamalah*, Jakarta, Raja Grafindo, 2002
- R. Subekti. *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995
- Achmad Ichsan. *Dunia Usaha Indonesia*, Pradya Paramita, Jakarta, 1986
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006
- Wahid, Abdul et. Al. “Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPerdara,” *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam* 4, No. 2 (2019): 205–19, <https://doi.org/10.24235/mahkamah.v4i2.5372>.
- Supramono, Gatot. *Hukum Pembuktian di Peradilan Agama*, Bandung, Alumni, 1993
- Limbong Benhard. *Konflik Pertanahan*, Jakarta, Margaretha Pustaka, 2011

- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung, Alumni, 1999
- Harsono, Boedi. *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Jakarta, Djambatan. 2005
- Cici Fajar Novita, "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Ppat (Wilayah Kecamatan Tinombo)," *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2, no. 5 (2014), <http://jurnal.untad.ac.id/jurnal/index.php/LO/article/view/5773/4536>.
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1982
- Santoso. Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2015
- Noviyanti. *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Surabaya: Skripsi Universitas Wijaya Putra Surabaya, 2015
- I Made Udiana. *Kedudukan dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*, Denpasar, Udayana University Prress, 2016
- Supramono, Gatot. *Hukum Pembuktian di Peradilan Agama*, Bandung, Alumni, 1993
- Prodjodikuro, Wirjono. *Hukum Atjara Pidana di Indonesia*, Djakarta. Penerbit Sumur Bandung, 1977
- Adji, Oemar Seno, *Peradilan Bebas Negara Hukum*, Jakarta, Erlangga, 1980