

**Analisis Yuridis Pemberian Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan
Analisis Yuridis Itikad Tidak Baik Dalam Proses Jual Beli Tanah
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1545K/Pdt/2019)**

Muhammad Muchlis
Fakultas Hukum UISU Medan
muchlis735@gmail.com

Abstrak

Keberadaan tanah tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan manusia. Adanya kebutuhan akan tanah bagi kehidupan manusia mengakibatkan negara memiliki kewajiban untuk memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah. Tetapi karena luas tanah yang tetap sedangkan kebutuhan ekonomis terhadap tanah meningkat maka sering menyebabkan sengketa tanah seperti yang terdapat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1545/K/Pdt/2019 yang mana salah satu pihak mempunyai itikad tidak baik dalam memperoleh hak milik atas tanah. Dapat disimpulkan bahwa bentuk itikad tidak baik pada putusan Nomor 1545/K/Pdt/2019 karena pembelian tanah dari Tergugat II ke Pelawan tidak sah karena sudah bukan pemilik langsung tanah tersebut dan perlawanan Pelawan tidak memenuhi syarat sahnya suatu upaya perlawanan, sehingga sudah sepatutnya perlawanan Pelawan tidak dapat diterima karena bertentangan dengan hukum. Peneliti menyarankan agar para pihak melaksanakan hasil dari putusan tersebut.

Kata Kunci : Itikad tidak baik, jual beli, hak milik tanah

Abstract

The existence of land can not be separated in human life. The need for land for human life has resulted in the state having an obligation to provide guarantees and provide protection for the rights of citizens to obtain, own, and enjoy property rights to land. But because the land area is fixed while the economic need for land increases, it often causes land disputes as contained in the Supreme Court's decision Number 1545/K/Pdt/2019 in which one of the parties has bad faith in obtaining ownership rights to the land. It can be concluded that the form of bad faith in decision number 1545/K/Pdt/2019 because the purchase of land from Defendant II to Pelawan was invalid because it was no longer the direct owner of the land and the resistance of the Pelawan did not meet the legal requirements of a resistance effort, so that the resistance of the Pelawan could not be accepted because it was against the law. The researcher suggests that the parties implement the results of the decision.

Keywords: bad faith, buying and selling, land ownership

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Keberadaan tanah tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan manusia sebagaimana dikemukakan oleh Adrian Sutedi yang menyebutkan bahwa :

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupannya.¹

Adanya kebutuhan akan tanah bagi kehidupan manusia mengakibatkan negara memiliki kewajiban untuk memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah.²

Pemanfaatan tanah di Indonesia merupakan kebijaksanaan negara yang dituangkan dalam berbagai peraturan positif negara, terutama dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), yang berbunyi : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Ketentuan dasar tersebut memperlihatkan prinsip dasar hubungan antara negara dan warga masyarakat berkaitan dengan tanah. Terkait dengan hal tersebut, terdapat juga

pengaturan dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa : “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada dalam posisi yang tersudut. Tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai sengketa di bidang pertanahan.³

Sengketa di bidang pertanahan merupakan persoalan yang bersifat klasik, dan selalu ada dimana-mana. Sengketa yang berhubungan tanah senantiasa berlangsung secara terus menerus, karena setiap orang pasti memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan sengketa tanah, selalu mengalami peningkatan. Faktor

¹Adrian Sutedi (selanjutnya disebut Adrian Sutedi I), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, h. 31.

²Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014, h. 87

³Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Rineka Cipta, Jakarta, 2015, h.11

penyebab utama munculnya konflik tanah adalah :

1. Luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah.
2. Meningkatnya kebutuhan ekonomis terhadap hak atas tanah yang berbanding terbalik dengan ketersediaan jumlah bidang tanah (cenderung bersifat statis) menjadi salah satu faktor pemicu lonjakan angka sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang terjadi di Indonesia.⁴

Salah satu penyebab munculnya permasalahan hukum dalam perolehan dan peralihan hak atas tanah adalah yang berasal dari jual beli. Jual beli tanah adalah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak yang mana pihak pertama wajib menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak kedua dan pihak kedua wajib membayar sejumlah uang yang telah disepakati antara pihak pertama dan pihak kedua kepada pihak pertama. "Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pembantu dari pemerintah".⁵

Kekurangan syarat-syarat tersebut mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Akta peralihan hak yang dinyatakan batal demi hukum adalah jika syarat-syarat objektif dari perjanjian itu tidak dipenuhi. Adapun mengenai akta peralihan

yang dapat dibatalkan adalah jika syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi.

Apabila perjanjian peralihan hak/jual beli dinyatakan batal demi hukum, maka sejak semula akta itu dianggap tidak pernah ada. Perjanjian peralihan hak yang dinyatakan dapat dibatalkan maka sejak semula akta itu dianggap ada tetapi kemudian dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan pihak terkait sehubungan dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu. Hal itu berarti juga bahwa selama tidak adanya pihak-pihak yang merasa dirugikan atau keberatan dengan atas adanya perjanjian itu dan tidak adanya pemohon pembatalan atas perjanjian itu, maka perjanjian itu tetap dianggap berlaku.

Adanya sanksi hukum karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif baru berlaku setelah adanya putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap yang menyatakan batalnya perjanjian hak tersebut. Setelah adanya keputusan pengadilan barulah diketahui akta yang dibatalkan demi hukum dikarenakan kesalahan para pihak atau adanya kesalahan dari pejabat pembuat akta karena tidak adanya kehati-hatian.

Kasus sengketa jual beli seperti terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1545 K/Pdt/2019 antara Anthonius Ginting (penggugat) melawan Surya Tjiang alias Surya Liang alias Aseng sebagai tergugat I dan Herman Wijaya alias Abeng sebagai tergugat II. Penggugat menggugat para

⁴Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja, Yogyakarta, 2015, h.1.

⁵Imam Surya Saputra, "Akibat Hukum Adanya Penyalahgunaan Keadaan Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Di Banda Aceh", *Jurnal Ius Kajian Hukum dan Keadilan*, Volume 8 Issue. 2, August 2020, h.284

tergugat dengan dalil bahwa penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) pintu bangunan ruko yang terletak di Jl. A.H. Nasution, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan sesuai dengan Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 08 tanggal 20 Februari 2006 dan Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi No. 09 tanggal 10 Maret 2006 yang diperbuat dihadapan Rahanum, S.H., Notaris di Medan.

Selanjutnya Penggugat menyatakan pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut tetapi dengan itikad tidak baik karena mengabaikan Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli No. 75 tanggal 22 Maret 2006 yang diperbuat dihadapan Rahanum, S.H., Notaris di Medan Jo. Akta Pernyataan Untuk Melakukan Perdamaian No. 09 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian, S.H., Notaris di Medan, yang berkekuatan hukum, sehingga segala perbuatan hukum Penggugat atas 2 (dua) pintu bangunan Ruko yang terletak di Jl. A.H. Nasution, Kelurahan Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan adalah demi hukum tidak sah dan merupakan perbuatan dengan itikad tidak baik.

Berdasarkan sengketa dalam proses jual beli tanah tersebut, maka dipilih judul skripsi "**Analisis Yuridis Itikad Tidak Baik Dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1545 K/Pdt/2019)**".

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penyusunan skripsi ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hukum terkait jual beli tanah di Indonesia?

2. Bagaimana akibat hukum terhadap pengalihan tanah yang dilakukan melalui itikad tidak baik dalam proses jual beli tanah?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1545 K/Pdt/2019?

II. Hasil dan Penelitian

A. Pengaturan Hukum Terkait Jual Beli Tanah di Indonesia

Pengaturan Hukum Terkait Jual Beli Tanah di Indonesia, mengacu kepada tiga instrument hukum, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1. Pengaturan Hukum Terkait Jual Beli Tanah Menurut KUH Perdata

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar berdasarkan harga yang dijanjikan. Sesuai dengan Pasal 1233 KUH Perdata bahwa perikatan atau perjanjian untuk mengikatkan diri lahir karena adanya suatu persetujuan atau juga dapat lahir karena undang-undang.

Agar suatu perjanjian tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari, maka haruslah dipenuhi persyaratan agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, adapun unsur-unsurnya yaitu :

1. Adanya kesepakatan bagi pihak yang mengikatkan dirinya.
2. Cakap bertindak untuk dapat membuat suatu perikatandanya suatu hal tertentu
3. Suatu sebab yang halal

Persyaratan pada pernyataan pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif karena berhubungan dengan subjek perjanjian dan persyaratan ketiga dan empat disebut sebagai syarat objektif. Apabila ketentuan syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, dan jika persyaratan ketiga dan empat tidak terpenuhi maka perjanjian dinyatakan batal demi hukum.

Apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian dan asas-asas perjanjian maka suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan dapat untuk dijalankan. Suatu asas dalam perjanjian haruslah mengandung makna bahwa "janji haruslah ditepati ataupun janji adalah hutang" disebabkan perjanjian adalah suatu jalan yang membawa para pihak dalam pembuatan suatu perjanjian agar dapat tercapainya suatu nilai perlindungan dan keadilan bagi para pihak yang mengikatkan dirinya, para pihak pun diharapkan agar dapat menepati dan melaksanakan perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata adalah bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya, yaitu dalam membuat atau tidak

suatu perjanjian, melakukan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi dari perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya dan menentukan bentuk perjanjiannya (lisan atau tulisan). Asas Konsensualisme (*consensualism*) adalah bahwasannya perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas Kepastian Hukum (*pactasunt servanda*) adalah bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak merupakan perbuatan yang sacral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan.⁶

Asas Itikad Baik (*good faith*) adalah berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan adanya itikad baik, yaitu dengan memperhatikan sikap dan tingkah laku subyek dan penilaiannya terletak kepada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif dan tidak memihak atau objektif. Asas Kepribadian (*personality*) adalah bahwa asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja.⁷

Pada peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli, yaitu dapat dilakukan berdasarkan akta otentik dan akta dibawah tangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang dimaksud dengan akta otentik adalah akta yang dibuat sesuai dengan apa yang ditentukan oleh Undang-Undang atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuatnya,

⁶ M. Muhtarom, "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak", *Publikasi Ilmiah*, h.51-52

⁷ *Ibid*, h.53

sedangkan akta dibawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya campur tangan yang dilakukan oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu dan peraturan perundang-undangan tidak mengharuskannya. Selain itu, status kepemilikan atas tanah juga sifatnya harus jelas agar terjamin status kepemilikan untuk pemegang hak atas tanah yang dikuasainya yang gunanya untuk pembuktian hak atas tanahnya, khususnya pada saat peralihan hak atas tanah, maka tanah yang berkaitan harus segera dilakukan pendaftaran atas nama pemilik yang baru.

2. Pengaturan Hukum Terkait Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum dengan melakukan pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja agar hak tersebut terlepas dari pemegang aslinya dan menjadi hak pihak lain.⁸

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memiliki tujuan untuk dapat memberikan kepastian hukum terkait dengan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat, meletakkan dasar-dasar untuk penyusunan hukum agrarian nasional dalam mencapai kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan baik

bagi negara maupun bagi rakyat dalam meletakkan dasar-dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan dan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi seluruhnya.⁹

Sebelum lahirnya UUPA, terdapat dualisme yang dapat mengatur masalah pertanahan yaitu Hukum Barat dan Hukum Adat. Adanya dualism hukum tersebut menimbulkan masalah dalam ruang lingkup masyarakat, sehingga setelah kemerdekaan pemerintah melakukan usaha untuk menghapus dualisme tersebut dan menggantinya dengan peraturan hukum baru yang sifatnya nasional yang berlaku untuk segala golongan. Adanya kesatuan hukum tersebut bertujuan untuk dapat menjunjung tinggi kedaulatan rakyat.¹⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA, (1) maka untuk dapat menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. (2) Pendaftaran tanah dalam pasal ini meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggarannya menurut pertimbangan Menteri Agraria. (4) Peraturan

⁸ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 2001, h. 21

⁹ J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, h.66

¹⁰ Baiq Henni Paramita Rosandi, "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan", *Jurnal Ius Kajian Hukum dan Keadilan*, Volume 4 Issue. 3, Desember 2016 2020, h.424

Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.¹¹

Jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah, bahwa ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli tetapi disebut dengan dialihkan. Dialihkan merupakan suatu perbuatan hukum yang sifatnya disengaja dalam memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat.¹²

Pendaftaran atas tanah dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu pertama melalui sistematis yang dapat meliputi suatu wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagainya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah dan yang kedua dilakukan secara sporadic yaitu pendaftaran tanah yang bersangkutan secara individual.

Tujuan diberlakukannya UUPA adalah dalam mewujudkan suatu kepastian hukum tentang hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Pendaftaran tanah diatur pada Pasal 19 UUPA, yaitu:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- 2) Pendaftaran Tanah dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
 - a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut
 - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggarannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah di atas biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu membebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Berdasarkan Pasal 19 UUPA diatas, bahwa setiap kegiatan atas pendaftaran tanah dilakukan dengan tiga tahapan, yaitu pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah atau pemberian sertifikat surat tanda bukti hak.

3. Pengaturan Hukum Terkait Jual Beli Tanah Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pentingnya atas kepastian untuk kepemilikan suatu tanah dapat dilihat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3. Berdasarkan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa

¹¹Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹²Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 76

pentingnya kepastian atas kepemilikan suatu tanah yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran atas tanah memiliki tujuan untuk memberikan jaminan atas kepastian hukum (*rechts kadaster/legal kadaster*). Jaminan atas kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian atas status hak yang terdaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran atas tanah kemudian menghasilkan suatu sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts kadaster* adalah *fiscal kadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang memiliki tujuan untuk

menetapkan siapa yang wajib membayar pajak tanah. Pendaftaran ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SSPT PBB).¹³

Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa 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.¹⁴ Pejabat yang dapat diangkat sebagai PPAT yaitu Notaris, Pegawai Negeri dan bekas pegawai dalam lingkungan Badan Pertanahan yang dianggap mempunyai pengetahuan cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan peralihan hak atas tanah, Para pegawai Pamong Praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat, Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria/KBPN.¹⁵

Adapun dokumen yang harus diserahkan dari penjual kepada PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga (KK), surat nikah, surat

¹³ Indra Yudha Kaswara, "Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA)," *Jurnal Hukum Positum*, Volume 1 Issue. 1, Desember 2016, h. 3

¹⁴ Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁵ Ni Ketut Sari Adnyani, "Tinjauan Yuridis Sahnya Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat Dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Di Kabupaten Karangasem", *Jurnal Media Komunikasi FIS*, Volume 12 Issue. 1, April 2013, h.84

pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.¹⁶

Pada saat melakukan pendaftaran peralihan hak, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
- 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
- 4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
- 5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
- 6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),

- 7) Izin pemindahan hak bila diperlukan,
- 8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
- 9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.¹⁷

Setelah melakukan pendaftaran peralihan hak, maka langkah selanjutnya adalah melakukan penyerahan sertifikat. Adapun sertifikat dari hak atas tanah telah diubah status kepemilikannya, yaitu nama pemegang hak lama (penjual) menjadi nama pemegang hak yang baru (pembeli), kemudian diserahkan kepada pemohon atas pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang telah melakukan pembelian, melalui pembeli atau kuasanya.

Pendaftaran atas tanah dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maksudnya adalah dibukukan dan dilakukan penerbitan tanda bukti haknya (sertifikat hak tanah). Sertifikat tersebut terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dilakukan penjilidan dalam satu sampul dokumen. Sertifikat yang dihasilkan tersebut adalah alat pembuktian yang kuat, disebabkan berisi keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya memiliki kekuatan hukum dan haruslah diterima sebagai suatu keterangan yang benar, yang tetap diakui selama kedepannya tidak ditemukan alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Berdasarkan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan sertifikat adalah surat yang

¹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan III, Kencana, Jakarta, 2013, h.375

¹⁷ *Ibid*, h.377

merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.¹⁸

Sebagai syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat dilakukan melalui syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil inilah yang dapat menentukan apakah jual beli yang dilakukan sah atau tidak, yaitu adanya pembeli yang berhak untuk membeli objek tanah dan yang menentukan berhak atau tidaknya pihak pembeli untuk dapat memperoleh hak atas tanah yang dibelinya, yaitu berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.¹⁹Kedua, yaitu pihak penjual memiliki hak untuk menjual kembali objek tanah yang bersangkutan dan ketiga, bahwa objek tanah yang bersangkutan boleh untuk diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa, disebabkan status jual beli tanah tersebut statusnya adalah tidak sah dan dapat menjadi batal demi hukum.²⁰

Sedangkan pada syarat formil adalah bahwa pada pendaftaran peralihan hak atas

tanah haruslah dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang syaratnya harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya. Jika tanahnya belum bersertifikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.²¹

Untuk tanah yang belum memiliki sertifikat prosedurnya terlebih dahulu harus melengkapi warkah-warkah tanah (obyek) sebagaimana disebut dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dokumen subyeknya, pelunasan pajak-pajak. Kemudian dihadapan PPAT, para pihak (penjual dan pembeli) menandatangani AJB (akta jual beli), akta mana kemudian didaftarkan di kantor Pertanahan untuk proses pembuatan sertifikatnya.²²

¹⁸ Fredrik Mayore Saranaung, "**Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**", *Lex Crimen*, Volume 6 Issue 1, Januari 2017, h. 15

¹⁹ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, 1990, h.77

²⁰ Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, h.2

²¹ Fredrik Mayore Saranaung, *Op.Cit*, h. 17

²² Arie Hardian, "**Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997(Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)**", *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU*, Volume 3 Issue 2, Oktober 2017, h. 27

B. Akibat Hukum Terhadap Pengalihan Tanah Yang Dilakukan Melalui Itikad Tidak Baik Dalam Proses Jual Beli Tanah

Asas itikad baik tentunya harus dilaksanakan mulai dari tahap negosiasi, kesepakatan, dan sampai pada pelaksanaan kesepakatan jual beli tersebut. Namun makna itikad baik masih sangat abstrak, sehingga timbul pengertian itikad baik yang berbeda-beda. Itikad baik tidak memiliki makna tunggal, dan hingga sekarang masih terjadi perdebatan mengenai bagaimana sebenarnya makna atau arti itikad baik.²³

Menurut Ridwana Khairandy, bahwa Itikad baik sudah harus ada sejak fase prakontrak dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan kontrak.²⁴

Itikad baik ini sendiri memiliki kelemahan yaitu pada KUH Perdata, bahwa secara kontekstual tanpa adanya perincian secara sistematis mengenai ketentuan-ketentuan yang menjadi tolak ukur dari itikad baik. Sistematis adalah tidak tersusun berdasarkan unsur-unsur yang menyebutkan suatu asas mempunyai kesatuan makna. Selain pengaturan itikad baik dalam ranah hukum perjanjian, oleh karena dalam penelitian ini objek yang dialihkan berupa tanah (benda tidak bergerak), maka perlu dipertimbangkan juga pengaturan itikad baik yang ada dalam ranah hukum kebendaan di KUHPerdata.

Pasal 531 KUHPerdata mengatakan bahwa "Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu

dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya." Berdasarkan hal tersebut, maka untuk menentukan, apakah pihak Pembeli beritikad baik (*good faith*) ataukah beritikad buruk (*bad faith*) dalam transaksi jual-beli tanah, dapat memakai kriteria yaitu:

- Pembeli tidak mengetahui cacat cela yang terdapat pada benda ketika membeli tanah tersebut;
- Jika Pembeli menemukan keterangan dalam jual-beli yang isinya saling bertentangan satu sama lain, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keraguan, siapakah sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual-beli ini, maka pihak pembeli seharusnya diharapkan meneliti masalah ini.
- Bilamana pihak pembeli tidak melakukan usaha untuk mencari tahu kenyataan atas benda dan melanjutkan transaksi, maka jika dikemudian hari diketahui bahwa ternyata tanah tersebut bukan milik Penjual, maka Pembeli yang demikian ini tidak termasuk dalam Pembeli yang beritikad baik, melainkan sebagai pembeli yang beritikad buruk (*bad faith*) dan tidak akan dilindungi hukum.²⁵

Mengingat rentang waktu sejak dibuatnya Perjanjian pengikatan Jual Beli tersebut sampai dengan perkara tersebut bergulir di pengadilan belumlah melebihi masa Daluwarsa yang ditentukan oleh hukum untuk menuntut, yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun,

²³Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Pascasarjana UI, 2004, h. 130

²⁴Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Cet.1, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, h. 149

²⁵<https://yuridis.id/itikad-buruk-dalam-jual-beli-tanah/>, diakses pada 12 Juli 2021

sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1967 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.”²⁶

Selain itu, sebagaimana yang diamanatkan dalam pasal 1965 KUHPerdata, maka kedudukan itikad baik itu selamanya harus dianggap ada samapai ia dibuktikan sebaliknya di muka pengadilan. Oleh karena itu, walaupun pembeli merupakan pembeli yang beritikad buruk, namun ia tetap dapat menikmati hak kepemilikannya sampai ia dinyatakan beritikad buruk di muka pengadilan. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 549 KUHPerdata yang mengatakan :

“Besit dengan itikad buruk memberi hak kepada pemegangnya atas suatu barang:

- 1. untuk dianggap sebagai pemilik barang itu untuk sementara, sampai saat barang itu dituntut kembali di muka Hakim;*
- 2. untuk menikmati segala hasil dari barang itu, tetapi berkewajiban untuk*

mengembalikannya kepada yang berhak;”

Akibat hukum yang berbeda timbul ketika seorang pembeli tersebut telah dinyatakan tidak beritikad baik di muka pengadilan. Sebagaimana dalam Pasal 579 KUHPerdata yang mengatakan :

“Pemegang besit beritikad buruk berkewajiban:

- 1. mengembalikan segala hasil suatu barang beserta barang itu sendiri, bahkan juga hasil yang kendati tidak dinikmatinya, sedianya dapat dinikmati oleh pemilik; tetapi sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 575, boleh ia mengurangkan atau menuntut kembali biaya yang dikeluarkan guna menyelamatkan barang itu selama dalam kekuasaannya dan juga biaya demikian yang dikeluarkan guna memperoleh hasil itu, yakni untuk penanaman, pembenihan dan pengolahan tanah;*
- 2. mengganti segala biaya, kerugian dan bunga;*
- 3. membayar harga barang bila ia tidak dapat mengembalikan barang itu, juga manakala barang itu hilang di luar kesalahannya atau karena kebetulan, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa barang itu*

²⁶<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti>

akan lenyap juga, sekalipun besit atas barang itu dipegang oleh pemiliknya.“

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat diketahui bahwa akibat hukum dari pengalihan tanah yang dilakukan secara itikad tidak baik selain menimbulkan dapat dibatalkannya perjanjian jual-beli, dan dikembalikannya hak kepemilikan ke pemilik asli, pembeli dapat pula dihukum untuk mengganti segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul dari itu.

C. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan

1. Duduk Perkara

Sebelum masuk ke duduk perkara, berikut adalah uraian lengkap dari identitas para pihak dalam perkara:

Identitas Para Pihak

- a) Dr. Anthonius Ginting, Sp.OG sebagai **Pelawan/ Terlawan Rekonvensi**
- b) Surya Tjiang als. Surya Liang als. Aseng sebagai **Terlawan I / Pelawan dalam Rekonvensi**
- c) Herman Wijaya als. Abeng sebagai **Terlawan II**

Adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

Pada tanggal 15 Juni 2006, Pelawan dan Terlawan-II melakukan perjanjian Jual Beli dengan sitem bangun bagi secara dibawah tangan atas 4 pintu Ruko yang akan dibangun berlantai 5 seharga Rp.2.400.000.000.- dan telah disepakati dan diberikan uang muka/panjar sebagai tanda jadi sebesar Rp.500.000.000.-

Selanjutnya pada tanggal 31 Juni 2006, Terlawan-II bersama-sama dengan Terlawan-I datang untuk mengambil uang panjar kerumah Pelawan, namun pada saat itu, Pelawan hanya menyerahkan uang panjar sebesar Rp.200.000.000.- yang kemudian kekurangannya akan dicicil sebanyak 3x dengan besaran Rp. 100.000.000,- setiap bulannya dari bulan Juli sampai dengan bulan September 2006.

Sekira bulan September 2006, Pelawan bermaksud hendak melakukan pelunasan kepada Terlawan-II dengan cara mengajak Terlawan-II kesalah satu ke Kantor Notaris untuk mengadakan Akta Pengikatan Jual beli, akan tetapi Terlawan-II menghindar dengan membuat alasan yang macam-macam kepada Pelawan ;

Ternyata kemudian Pelawan baru mengetahui bahwa Terlawan-II sebelumnya sudah menjual 2 (dua) unit ruko yang seharusnya menjadi milik Pelawan kepada Terlawan-I berdasarkan Akte Jual Beli No. 75 tanggal 22 Maret 2006 yang diperbuat dikantor Notaris Rahanum ;

Pelawan beranggapan bahwa Pengikatan Jual Beli No. 75 tersebut antara Terlawan-II dengan Terlawan-I adalah sarat dengan rekayasa dan cacat hukum karena fakta dilapangan 2 unit Ruko berlantai dua yang dimaksud dalam Pengikatan jual Beli tersebut tidak pernah ada dan masih lahan kosong yang dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad) ;

Berdasarkan kejadian tersebut diatas, Pelawan merasa diakal-akali dan ditipu oleh Terlawan-II kemudian melaporkannya ke

Polresta Medan dan selanjutnya diproses dan dilimpahkan ke Pengadilan Negeri Medan dan telah memperoleh keputusan hukum yang tetap sebagaimana dituangkan dalam amar Putusan Pidana No. 1845/Pid.B/2009/PN.Mdn tanggal 09 Nopember 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 126/Pid/2010/PT.MDN tanggal 28 April 2010 yang mana menyatakan bahwa perbuatan Terlawan II dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan terbukti bersalah melakukan tindak pidana penipuan kepada Pelawan.

Berdasarkan Putusan Pidana tersebut, Pelawan kemudian hendak mengajukan permohonan eksekusi penyitaan atas tanah sengketa. Namun permohonan tersebut ternyata gagal karena atas tanah tersebut telah timbul sengketa baru antara Bahagia Barus melawan Terlawan-I dan Terlawan-II yang tertuang dalam Putusan Perkara Perdata No.469/Pdt.G/2008/PN-Mdn jo. Putusan Banding No.279/Pdt./2009/PT-Mdn dan kemudian juga dalam Perkara Perdata No.226/Pdt.G/2010/PN-Mdn tanggal 22 Desember 2010 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.284/PDT/2011/PT.Mdn tanggal 16 Nopember 2011.

Bahwa, perkara antara Bahagia Barus melawan Terlawan-I dan Terlawan-II tersebut dimenangkan oleh Terlawan I dan Terlawan-II yang kemudian akan dilakukan eksekusi oleh Terlawan-I dan Terlawan-II. Pelawan yang menganggap bahwa perkara diantara mereka merupakan satu peristiwa hukum yang direayasa yang diperbuat sedemikian rupa dan sengaja dimunculkan dengan maksud putusan pengadilan akan melegalkan kepemilikan yang sebenarnya

kabur dan tak jelas yaitu tentang kepemilikan Terlawan-I terhadap Objek yang dimohonkan eksekusi sehingga yang pada akhirnya dapat mengaburkan hak Pelawan

Jadi Pelawan meyakini bahwa ruko/bangunan tersebut adalah milik dia yang sah dan masih dikuasai secara fisik tanah dan bangunan tersebut dengan dasar sebagaimana dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan antara Pelawan dengan Terlawan-II pada tanggal 15 Juni 2006. Oleh karena itu, Pelawan kemudian melayangkan permohonan perlawanan atas eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan-I tersebut.

2. Analisis Hukum Hakim Dalam Putusan

a. Putusan Tingkat Pertama Nomor 18/PDT.G/2013/PN.Medan

Dalam amar putusannya, Pengadilan Negeri Medan sebagai pengadilan tingkat pertama memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelawan adalah sebagai Pelawan yang tidak baik dan tidak benar;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 436.000 (empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Dalam putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan memberikan pertimbangan Bahwa status objek sengketa telah ditentukan sebagai milik Terlawan I dalam putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa sebaliknya Pelawan tidak dapat membuktikan kepemilikannya atas objek yang

akan dieksekusi karena berdasarkan bukti P-5 yaitu Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 Juli 2006, antara Pelawan dengan Terlawan I, adalah surat yang dibuat di bawah tangan, dengan harga pembelian Rp. 2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah) dan Pelawan sudah membayar uang muka sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), sehingga belum jelas apakah pembelian tanah tersebut sudah lunas atau belum, dan peralihan hak atas tanah tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, sehingga asas tunai dan terang tidak terpenuhi, dengan demikian pelawan bukanlah pelawan yang baik dan benar,

b. Putusan Tingkat Banding Nomor 341/Pdt/ 2013/PT. Medan

Dalam amar putusannya, Pengadilan Tinggi Medan sebagai pengadilan tingkat banding memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya
2. Menyatakan Pelawan adalah sebagai pelawan yang tidak baik dan tidak benar
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 436.000 (empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Dalam Putusannya, Pengadilan Tinggi Medan memberikan pertimbangan bahwa alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh kedua belah pihak, telah tepat dan benar menurut hukum, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dipandang sudah tepat, benar dan beralasan menurut hukum tersebut dan menjadikannya sebagai

alasan dan pertimbangannya sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

c. Putusan Tingkat Kasasi No. 1545 K/Pdt/2019

Dalam amar putusannya, Mahkamah Agung sebagai pengadilan tingkat kasasi memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya
2. Menyatakan Pelawan adalah sebagai pelawan yang tidak baik dan tidak benar
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 436.000 (empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

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

Dalam pertimbangannya Majelis Hakim Kasasi menimbang bahwa alasan kasasi Pelawan tidak bisa dapat dibenarkan, karena sesudah memeriksa dengan teliti memori kasasi dihubungkan dengan perimbangan *Judex Facti* yaitu adalah Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Tinggi Medan tidak salah menerapkan hukum atau tidak bertentangan dengan hukum dan atau

undang-undang, maka permohonan kasasi Pelawan harus ditolak.

3. Analisis Hukum Terhadap Putusan

Berdasarkan analisis saya dalam kasus sengketa tanah ini yaitu apabila syarat yang berkaitan dengan kesepakatan dan kecakapan (syarat subjektif) tidak terpenuhi, maka perjanjiannya dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat objektif) tidak terpenuhi, maka perjanjiannya tersebut menjadi batal demi hukum.

Berdasarkan penjabaran dari syarat sahnya suatu perjanjian dikaitkan dengan proses pengalihan hak atas tanah tersebut, yaitu dapat diketahui jika objek yang diikat dalam perjanjian jual beli tanggal 15 Juni 2006 tersebut mengandung cacat hukum, dimana pihak yang menjual atas objek tersebut yaitu tergugat II bukan lagi sebagai pemilik yang sah atas objek berupa 2 pintu bangunan ruko beserta tanah pertapakannya yang pada kenyataannya milik dari tergugat I dan objek yang diperjual belikan juga tidak halal, disebabkan objek pada perjanjian jual beli pada tanggal 15 Juni 2006 terlebih dahulu dialihkan atau dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I sesuai dengan akta pengikatan jual beli Nomor 75 tanggal 22 maret 2006 yang dibuat dihadapan Rahanum SH, Notaris di Medan.

Bahwa dalam perkara a quo, sebenarnya Perlawanan Pelawan tidak memenuhi syarat sahnya suatu upaya perlawanan, sehingga sudah sepatutnya Perlawanan Pelawan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena Pelawan tidak berkualitas sebagai Pelawan, dan dilain hal

perkara ini sesungguhnya telah pernah disidangkan 2 (dua) kali dengan perkara dan objek yang sama dan putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) artinya Perlawanan Pelawan adalah suatu Perlawanan yang termasuk dalam perkara yang *ne bis in idem*, dengan demikian sudah selayaknya dalil-dalil Perlawanan Pelawan ditolak atau setidaknya dalil-dalil hukum Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

Pada putusan Mahkamah Agung, sebelum hakim Mahkamah Agung memutuskan, hakim Mahkamah Agung juga melihat pertimbangan –pertimbangan pada putusan Pengadilan Negeri Medan dan pertimbangan-pertimbangan pada putusan Pengadilan Tinggi Medan. Mahkamah Agung akan melihat apakah ada kesalahan dalam penerapan hukum antara Pengadilan tingkat pertama dan tingkat banding.

Penulis sepakat dengan pertimbangan dan keputusan majelis hakim yang menyatakan status objek sengketa ditentukan sebagai milik Surya Tjiang alias Surya Liang alias Aseng, Karena dr. Anthonius Ginting, Sp.OG tidak dapat membuktikan kepemilikannya berdasarkan bukti surat perjanjian jual beli tanggal 15 Juli 2006 yang dibuat dibawah tangan dengan harga pembelian Rp. 2.400.000.000 (dua miliar empat ratus juta rupiah) dan sudah membayar uang muka sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

Sehingga belum jelas apakah pembelian tanah tersebut sudah lunas atau belum, dan peralihan hak atas tanah tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, jadi asas

tunai dan terang tidak terpenuhi, dengan demikian, dr. Anthonius Ginting, Sp. OG memiliki itikad tidak baik dalam proses jual beli tanah dan bangunan tersebut.

III. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum terkait jual beli tanah di Indonesia yaitu diatur dalam KUHPerdato, Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Di dalam KUHPerdato jual beli tanah didasar kepada perikatan yang diatur dalam Pasal 1233 selanjutnya harus ada syarat sah perjanjian Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (3) tentang perjanjian yang menjadi aturan bagi kita sendiri selanjutnya jual beli tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang diatur dalam pasal 26 UUPA tentang pendaftaran sistematik dan sporadik kemudian Pasal 19 UUPA mengatur tentang Pendaftaran tanah tentang pengukuran, pemetaan dan Pembukuan dan yang terakhir diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
2. Akibat hukum terhadap pengalihan tanah yang dilakukan melalui Konsep itikad tidak baik dalam KUH Perdata, yaitu Pembeli yang beritikad buruk (badfaith) tidak akan dilindungi hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1967 KUH Perdata, yaitu *siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.*
3. Pertimbangan hukum yang diambil oleh hakim sudah sesuai bahwa Pelawan beritikad tidak baik karena pembelian tanah dari Tergugat II ke Pelawan tidak sah karena sudah bukan pemilik langsung tanah tersebut dan Perlawanan Pelawan tidak memenuhi syarat sahnya suatu upaya perlawanan, sehingga sudah sepatutnya Perlawanan Pelawan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), dan dilain hal perkara ini sesungguhnya telah pernah disidangkan 2 (dua) kali dengan perkara dan objek yang sama dan putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde) artinya Perlawanan Pelawan adalah suatu Perlawanan yang termasuk dalam perkara yang ne bis in idem, dengan demikian sudah selayaknya dalil-dalil Perlawanan Pelawan ditolak atau setidaknya dalildalil hukum Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad., *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2012.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- ; *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Gravika, Jakarta, 2012.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2014.
- AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Madju, Bandung, 2013.
- Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2018.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2018.
- ; *Hukum Agraria di Indonesia : Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2012
- Effendi Perangin-Angin. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2014.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2012.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Rineka Cipta, Jakarta, 2015.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan*

Penjelasannya, Alumni, Bandung, 2013.

- Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2013.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2014.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2012.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 2012.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja, Yogyakarta, 2015.
- Sudargo Gautama., *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 2013.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2016.
- Tampil Anshari Siregar, *Undang-Undang Pokok agraria Dalam Bagan*, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU, Medan, 2011.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- , *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenamedia, Jakarta, 2012
- ### B. Peraturan Perundang-Undangan
- Undang-Undang Dasar 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan menteri Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun
1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran.

C. Jurnal

Eka Puji Setiyarini, "Akibat Hukum Peralihan
Hak Atas Tanah Karena Pewarisan
Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor
Pertanahan Menurut Pasal 42
Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun
1997 tentang Pendaftaran Tanah",
Jurnal Ilmu Hukum, Volume 1 Nomor 2
Tahun 2018.

Imam Surya Saputra, "Akibat Hukum Adanya
Penyalahgunaan Keadaan Pada
Perjanjian Jual Beli Tanah Di Banda
Aceh", *Jurnal Ius Kajian Hukum dan
Keadilan*, Volume 8 Issue. 2, August
2020.

Khairina, "Sertifikat Cacat Hukum dalam
Hukum Pertanahan di Indonesia",
Jurnal Juris Volume 13, Nomor 1 Juni
2018.

D. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor
18/Pdt.G/2013/PN.Mdn.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor
341/ Pdt/2013/PT.Mdn.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2625
K/Pdt/2017