

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK
DALAM SENGKETA PERJANJIAN PENGUASAAN
DAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA
MELAWAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR-
DASAR POKOK AGRARIA**

Disusun Oleh :

**Satrio Adi Warsito
4115 1010 140110**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2021**

***DISPUTE LEGACY TO OFFERING AND OWNED
UNLAWFULL AGREEMENT CONCERNING
INDONESIAN LANDS LAW NUMBER 5 YEARS
1960's***

***By :
Satrio Warsito
4115 1010 140110***

LAW SCRIPT

***Asked to Meet one Terms Of Test In Order To Get
A Degree Of Law At Law In Law Study Programe***



***LAW FACULTY
LANGLANGBUANA UNIVERSITY
BANDUNG
2021***

ABSTRAK

Acara perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di hadapan notaris seringkali dibarengi dengan perjanjian tambahan (*asesoir*), seharusnya pengalihan dan penguasaan tanah dengan cara jual beli tidak di barengai dengan perjanjian asesor agar tidak memiliki proses yang panjang, secara Proses pengalihan hak atas tanah (*levering*) yang menjadi bagiannya adalah pendaftaran balik nama pembuatan sertipikat (SHM) membutuhkan waktu dan biaya, sedangkan sifat perjanjian jual beli adalah kontan dan konkrit, namun pada kenyataannya masih banyak fenomena pengalihan dan penguasaan tanah yang memiliki perjanjian tambahan atau asesor, justru akan menimbulkan sengketa bukan melindungi para pihaknya. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, peneliti mengidentifikasi permasalahan hukumnya yaitu Bentuk Perlindungan Hukum dan Penyelesaian Hukum Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu metode yang dilakukan dengan mengkaji, meneliti mengenai variabel perlindungan hukum perdata dalam Hukum pertanahan. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan masalah secara aktual, dan mencari pemecahan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta hukum positif, Teknik pengumpulan data menggunakan teknik pendekatan kasus

Kesimpulan bentuk perlindungan hukum pada para pihak adalah adanya penafsiran hukum hakim mengenai adanya pertimbangan syarat sahnya suatu perjanjian, dianalisa dalam isi perjanjian penjual dan pembeli dengan itikad baik, BPN Sebagai lembaga administratif agar dapat membuka mediasi dengan menghadirkan kedua pelah pihak sehingga upaya pengalihan dan penguasaa tanah dapat memenuhi rasa keadilan bagi kedua belah pihak (*win win solution*).

ABSTRACT

The land sale and purchase agreement event which is carried out in the presence of a notary is often accompanied by an additional agreement (asseoir), the transfer and control of land by buying and selling should not be accompanied by an assessor agreement so that it does not have a long process, the process of transferring land rights (levering) the part is that registration behind the name of making certificates (SHM) takes time and money, while the nature of the sale and purchase agreement is cash and concrete, but in reality there are still many phenomena of transfer and control of land that have additional agreements or assessors, it will cause disputes instead of protecting the parties. Based on the description of the background above, the researcher identifies the legal problems, namely the form of legal protection and legal settlement of the parties in the dispute over the control and transfer of land rights against the law Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Principles.

In writing this thesis using a normative juridical approach, the method is carried out by reviewing, researching the variables of civil law protection in land law. factual, and accurate regarding positive legal facts, Data collection techniques using case approach techniques

The conclusion of the form of legal protection for the parties is the legal interpretation of the judge regarding the consideration of the legal requirements of an agreement, analyzed in the contents of the seller and buyer agreement in good faith, BPN as an administrative institution in order to be able to open mediation by presenting both parties so that efforts to transfer and control land can fulfill a sense of justice for both parties (win win solution).

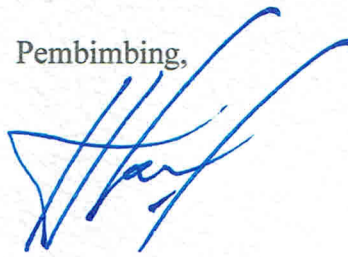


Dekan,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hernawati', written over the red stamp.

Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si.

Pembimbing,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dini Ramdania', written in a cursive style.

Dini Ramdania, S.H., M.H.

C.	Hukum Perdata Pertanahan	28
	1. Perbuatan Melawan Hukum (PMH)	30
	2. Perbuatan Melawan Hukum Perdata Tanah	34
	3. Perjanjian Pengalihan dan Penguasaan Hak Atas Tanah	36
	a. Perjanjian Jual Beli Tanah	37
	b. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli	36

**BAB III OBJEK PENELITIAN DAN KASUS TENTANG
PENYELESAIAN HUKUM PENGALIHAN DAN
PENGUASAAN TANAH SECARA MELAWAN HUKUM**

A.	Penyelesaian Hukum Dalam Perkara Nomor 20/PDT/G/2019 ..	35
	1. Duduk Perkara	35
	2. Pertimbangan Hukum hakim	37
	3. Putusan Hukum Hakim	39
B.	Penyelesaian Hukum Dalam Perkara 266/Pdt.G/2020/PN.Cbi	39
	1. Duduk Perkara	39
	2. Pertimbangan Hukum Hakim	43
	3. Putusan Hakim dalam Pokok Perkara	43

**BAB IV ANALISIS TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM DAN
PENYELESAIAN SENGKETA PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN PENGUSAHAAN DAN PENGALIHAN HAK ATAS
TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN
1960 TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA.**

A. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum	46
B. Penyelesaian Sengketa Hukum Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum	58

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	70
B. Saran.....	71

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN - LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

ABSTRAK	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Kerangka Penelitian	7
F. Metode Penelitian	14

BAB II TINJAUAN TEORI TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM DAN PENGALIHKAN HAK ATAS TANAH SECARA MELAWAN HUKUM

A. Tinjauan Teori Tentang Perlindungan Hukum	17
1. Perlindungan Hukum Perdata	17
2. Perlindungan Hukum Pertanahan	23
B. Perbuatan Hukum Pengalihan dan Penguasaan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum	23

KATA PENGANTAR

Salam Sejahtera Bagi Kita Semua,

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan , karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir ini. Penulisan skripsi ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana. Adapun judul skripsi yang penulis ajukan adalah:

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM SENGKETA PERJANJIAN PENGUSAHAAN DAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA MELAWAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA”

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terimakasih kepada Yang Terhormat Ibu Dini Ramdania,, S.H.,M.H, selaku pembimbing yang telah memberikan petunjuk dan arahan sehingga dapat terwujud skripsi ini, ucapan terima kasih penulis juga sampaikan kepada Yang Terhormat:

1. Bapak Brigjen Pol. (purn) Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas.

4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana sekaligus Dosen Pembimbing serta Wali Dosen penulis.
5. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Ketua Lembaga Bantuan dan Konsultasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Ketua Program Prodi Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana
7. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Bidang Hukum Bisnis dan Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Ibu Diliya Mariam Rinjani.S.H.,M.H. Selaku Sekretaris Program Studi Bidang Hukum Pidana Dan Hukum Kepolisian.
9. Bapak H. Riyanto S. Akhmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Lab. Hukum dan Dok. Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
10. Bapak Asep Toni Hendriana, selaku Kepala Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana, beserta staf.

Secara khusus ucapan terima kasih yang tak terhingga penulis sampaikan juga kepada kedua orang tua yaitu Ayahanda Kapten Inf Eko Warsito. dan Ibunda tercinta Novi Lumantow dan Adik Julvani Ayuningsi Warsito tidak lupa skripsi ini saya persembahkan kepada Ayahanda Mertua Dr., Drs Petrus Izaach Suripatty M.si. Dan Ibunda Mertua Dr. Christina Martha Lewerisa S.Sos. Serta seseorang yang selalu memberikan dukungan, yaitu Istri tercinta yaitu Cindy Rose

S.H.,M.Kn, dan seluruh keluarga besar saya serta atasan, senior dan rekan-rekan di Kodiklat Hukum, dengan segala kasih sayang dan do'a restunya serta segala ketulusannya dalam memberikan dukungan moril tak terhingga selama penulis menuntut Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana. Dan saya juga tak lupa mengucapkan terimakasih kepada teman-teman di Fakultas Hukum UNLA dimana selalu menjadi teman konsultasi selama saya menuntut ilmu di Universitas Langlangbuana.

Akhirnya penulis berharap semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan, sehingga dapat menjadi referensi di bidang hukum bisnis

Bandung, November 2021

Penulis,
Satrio Adi Warsito
4115 1010 140110

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang penelitian

Fenomena hukum terhadap banyaknya sengketa yang bersumber dari perjanjian pengalihan hak atas tanah, sengketa tersebut dinilai bersumber dari adanya ketidak pastian hukum acara (formil) dan materil yang telah disepakati dalam klausula perjanjian penguasaan dan pengalihan hak atas tanah, hukum acara yang disepakati dalam perjanjian pengalihan hak atas tanah dengan cara jual beli, dibarengi dengan adanya perjanjian asesor (pelengkap)¹.

Acara perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di hadapan notaris seringkali dibarengi dengan perjanjian tambahan (asesoir), padahal perjanjian jual beli tanah seharusnya dapat mengakomodir hak dan kewajiban para pihak hingga adanya klausul penyelesaian sengketa ketika adanya salah satu pasal atau hak para pihak yang telah dilanggar. Perjanjian pelengkap dalam perjanjian jual beli yang menjadi suatu permasalahan hukum yang terjadi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu perbuatan hukum, dan jika perjanjian jual beli tanah & bangunan tersebut ditambah dengan perjanjian lain, seperti perjanjian penjaminan penyelesaian sertipikat untuk kurun waktu tertentu, dan perjanjian kredit lain sebagai perjanjian pelengkap. Perjanjian tambahan dalam perjanjian jual beli ini pada masanya akan muncul akibat hukum, dan akan rentan terjadi sengketa bagi para pihak yang sama-sama tunduk dan mengikatkan dirinya pada

¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar grafika, Buku Kesatu, Jakarta,2003, hlm,128.

pada perjanjian pengikatan jual beli tersebut².

Latar belakang dalam penulisan ini pada awalnya adalah dari perjanjian pengikatan jual beli pengalih hak atas tanah yang dibuat dihadapan notaris antara penjual tanah dan pembeli. Perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan notaris terdapat klausula kepentingan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, khususnya hal pembayaran pajak, dan pendaftaran tanah. Klausula pembayaran pajak, dan pendaftaran balik nama kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian tambahan dalam perjanjian jual beli tanah dengan harga pokok sebagai bagian dari objek jual beli. Perjanjian tambahan (*asesoir*) berupa pada intinya merupakan perjanjian mengenai pengaturan pengalihan hak atas adanya perjanjian jual beli tanah *a quo*, namun pada praktiknya (*das sein*) akan muncul sebagai suatu akibat hukum dan sangat berisiko terjadinya sengketa hukum, disisi lain perjanjian jual beli dengan perjanjian asesor ini merupakan suatu fenomena kebebasan berkontrak untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian jual beli pertanahan (*das sollen*).

Pasal 1320 KUH Per data yang mengatur tentang kebebasan berkontrak pada saat ini banyak digunakan sebagai penunjang kepastian hukum dalam perjanjian jual beli pengalihan hak atas tanah bagi para pihak, namun dalam mencari keadilan hukum acara (*formil*) yang digunakan untuk mencari kebenaran hukum materil, kebebasan berkontrak jual beli dengan tambahan perjanjian asesor berupa perjanjian pengalihan hak atas tanah sebagai penunjang lancarnya jual beli (penguasaan fisik dan dokumen tanah) akan menambah proses berakhirnya atau

²Nyoman Satyayudha Dananjaya, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik dan akibat hukumnyaterhadap akta jual beli*, Jurnal Bina Mulia Hukum, P-ISSN;2528-7273, Volume 1 Nomor 1, September 2016, Jurnal berkala Fakultas Hukum UNPAD, Hlm.63.

daluarsanya suatu perjanjian jual beli, karena pengalihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan SHM membutuhkan proses pembuktian dalam sistem pendaftaran tanah.

Proses pengalihan hak atas tanah (*levering*) yang menjadi bagiannya adalah pendaftaran balik nama pembuatan sertipikat (SHM) membutuhkan waktu dan biaya, sedangkan sifat perjanjian jual beli adalah kontan dan konkrit³ bahwa dalam perjanjian jual tersebut seharusnya sudah dapat mengakomodir pada hak dan kewajiban para pihak, hanya dalam perjanjian jual beli pada masa sekarang dilatarbelakangi dari adanya perjanjian asesoir yaitu perjanjian tambahan yang intinya perjanjian pengalihan hak atas tanah yang dibuat oleh Penjual dan Pembeli. perjanjian pengalihan hak dari penjual pada pembeli sebagai perjanjian asesor seharusnya dapat dilakukan dalam satu waktu yang singkat agar tercapainya prinsip kontan dan konkrit (pada satu waktu dannyata adanya)⁴, di sisi lain dalam undang-undang penyerahan hak atas tanah tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai objek jual beli memerlukan proses hukum. Pasal 1320 KUH Perdata

Penyelesaian sengketa perjanjian jual beli tanah antara penjual dan pembeli dalam perkara pada dasarnya berawal dari dalam masa perjanjian pengurusan sertipikat tanah yang membutuhkan waktu yang cukup lama, maka terdapat suatu perbuatan tanpa hak, tidak terdapat perizinan penggunaan tanah dari pembeli, perbuatan tanpa izin tersebut berupa pembuatan bangunan permanen, padahal objek tanah tersebut berada dalam masa penyelesaian perjanjian

³ Iman Sudiyat, *Asas-asas Hukum Adat : Bekal Pengantar*, Liberty , Cetakan Ketiga, Yogyakarta, 2000, hlm,35.

⁴ *Ibid*, Hlm,35.

jual beli dan perjanjian pengurusan pembuatan balik nama sertipikat.

Pembuatan objek bangunan di dalam lokasi tanah yang sedang berada dalam masa penyelesaian perjanjian jual beli, terdapat kekosongan hukum dalam perjanjian sehingga menimbulkan atau berakibat adanya suatu perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum (perbuatan melawan hukum), perbuatan melawan hukum yang dilakukan penjual, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum pidana dan dapat juga dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum perdata.

Latar belakang perjanjian jual beli yang memiliki karakter klausula tambahan perjanjian pengalihan hak atas tanah berakibat hukum, yaitu dengan adanya ketidak pastian hukum, khususnya dalam proses pendaftaran tanah, peristiwa hukum perjanjian jual beli yang dibarengai dengan adanya perjanjian pengalihan hak atas tanah merupakan suatu bentuk ketimpangan antara aturan kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang tidak dapat mengakomodir acara penyelesaian sengketa, sehingga tujuan hukum formil untuk menemukan tujuan hukum materil tidak terpenuhi, hal ini merupakan suatu masalah pokok dan merupakan pembeda dari penelitian skripsi manapun juga, adapun persamaan dengan judul penelitian sebelumnya telah terdapat beberapa judul penulisan tugas akhir mengenai kepastian hukum perjanjian jual beli yang memiliki klausula karakteristik perjanjian asesoir (pelengkap), diantaranya adalah sebagai berikut:

Judul Tesis :Kepastian Hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan
Jual Beli Dan Kuasa Jual Didasarkan Atas Kuasa Utang

Piutang Yang dibuat Secara Notaril (Studi Di Wilayah
Banyumas)

Nama : Septo Sohiro, S.H.

NIM : MKN 03.V15.0241

Universitas : Universitas Sultan Agung Semarang)

Tahun : 2016

Judul Tesis : Keabsahan Perjanjian Jual Beli Yang Digantungkan Pada
Kewajiban Pembayaran Utang

Nama : Denise Elisia S.H.

NPM : 031524253053

Universitas : FH Universitas Airlangga

Tahun : 2018

Persamaan dengan judul diatas adalah adanya suatu perjanjian tambahan (*asesoir*) dalam perjanjian jual beli pertanahan, sehingga menimbulkan suatu perbuatan melawan hukum pertanahan khususnya dalam hal penguasaan dan peralihan hak atas tanah , namun daya pembeda yang dominan pada objek penelitian ini adalah adanya aspek perlindungan hukum bagi kedua belah pihak dalam menyelesaikan sengketa pengalihan dan penguasaan hak atas tanah, maka dari latar belakang ini penulis tertarik melakukan penelitian ini dengan judul :

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM
SENGKETA PERJANJIAN PENGUASAAN DAN PENGALIHAN HAK
ATAS TANAH SECARA MELAWAN HUKUM**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, peneliti mengidentifikasi

permasalahan hukumnya yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria?
2. Bagaimanakah Penyelesaian Hukum Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Meneliti dan menganalisis Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas Tanah Secara melawan Hukum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria
2. Untuk meneliti dan menganalisis Penyelesaian Hukum Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan kegunaan, baik secara teoretis maupun praktis yaitu:

1. Kegunaan Teoretis:

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam memperkaya khasanah ilmu pengetahuan, khususnya hukum perjanjian perdata jual beli pertanahan dengan jaminan uang penyelesaian sertipikat dari penjual pada pembeli.
- b. Diharapkan dapat memberikan sumber informasi dan pengetahuan bagi pihak yang bersengketa pidana pertanahan.

2 Kegunaan Praktis:

- a. Diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pihak yang bersengketa perihal adanya dalam penyelesaian Jual beli pertanahan yang berada dalam sengketa.
- b. Diharapkan dapat berguna bagi hakim yang berada dalam kondisi mempertimbangkan sumber hukum kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*).

E. Kerangka Pemikiran

Hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat, mencerminkan nilai-nilai yang hidup di masyarakat. *Law as a tool of social engineering* atau hukum sebagai alat pembaharuan dalam masyarakat dapat berupa undang-undang atau yurisprudensi atau kombinasi keduanya. Jadi hukum merupakan pengalaman yang diatur dan dikembangkan oleh akal, yang diumumkan dengan wibawa oleh badan-badan yang membuat

undang-undang atau mengesahkan undang-undang dalam masyarakat yang berorganisasi politik dan dibantu oleh kekuasaan.⁵

Uraian yang dikutip Mochtar Kusumaatmadja, khususnya yang menyangkut fungsi hukum adalah mengakomodasi konsep dari Roscoe Pound yaitu “*law as a tool of social engineering*”. Konsep tersebut kemudian dimodifikasi menjadi hukum sebagai sarana pembangunan, konsep ini dapat diberlakukan dalam negara yang sedang berkembang di negara maju⁶

Pembangunan hukum harus memenuhi empat komponen sebagai berikut⁷

1. Menyempurnakan (*membuat sesuatu yang lebih baik*);
2. Mengubah agar menjadi lebih baik dan modern;
3. Mengadakan sesuatu yang sebelumnya belum ada; atau
4. Meniadakan sesuatu yang terdapat dalam sistem lama, karena tidak diperlukan dan tidak cocok dengan sistem baru.

Keempat pembangunan hukum tersebut merupakan suatu proses yang dinamis yang harus dilakukan terus-menerus dan merupakan proses yang tidak pernah selesai (*never ending process*), karena setiap kemajuan akan menuntut perubahan-perubahan yang lebih maju dalam masyarakat yang terus berubah

Para pihak yang tunduk atau tidak tunduk pada suatu aturan hukum, tergantung pada kepentingannya. Kepentingan itu terjadi pada peristiwa hukum yang terjadi, yaitu peristiwa hukum jual beli dalam irisan perjanjian penjaminan penyelesaian sertipikat dan pengalihan dengan cara sewa menyewa, di antaranya yang bersifat *compliance, identification, internalization*, dan masih banyak jenis

⁵ H.Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, , Citra Aditya Bakti, Bandung 2004, hlm. 66-67

⁶ Lili Rasjidi dan Ida Bagus Wiyasa Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Mandar Maju, Bandung 2003, hlm. 5

⁷ Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, 1991, hlm. 35

peristiwa hukum lainnya. Jika ketaatan sebagian besar warga masyarakat terhadap suatu regulasi umum hanya karena kepentingan yang bersifat *compliance* atau hanya takut sanksi, maka derajat ketaatannya sangat rendah, karena membutuhkan pengawasan yang terus-menerus. Berbeda jika ketaatannya berdasarkan kepentingan yang bersifat *internalization*, yaitu ketaatan karena aturan hukum tersebut dapat harmonis dengan nilai intrinsik yang dianutnya, maka derajat ketaatannya adalah yang tertinggi.⁸

Sebaliknya, jika yang ingin kita kaji adalah kepastian hukum dari aturan hukum kebebasan berkontrak, maka akan tampak perbedaan, faktor yang memengaruhi kepastian hukum dari kebebasan berkontrak dari munculnya 2 peristiwa hukum yang menjadi variabel dan berbeda jenisnya. Penafsiran kepastian hukum kebebasan berkontrak akan berbeda penemuan hukumnya, karena faktor variabel peristiwa hukum yang mempengaruhi kepastian dan perlindungan hukum untuk melakukan suatu terobosan hukum progresif⁹.

Jika yang akan kita kaji adalah kepastian hukum kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*), maka tentang efektifnyanya suatu kebebasan berkontrak saat dalam perkembangannya, banyak tergantung pada beberapa faktor antara lain:¹⁰

1. Pengetahuan tentang substansi (isi) KUHPerduta dan Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang UUPA
2. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.

⁸ Ali, Achmad, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm.375

⁹ Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif: Rekonstruksi terhadap Teori Hukum Pembangunan Dan teori Hukum Progresif*, Genta Publishing, Cetakan Kedua, Yogyakarta, 2012, hlm, 96-97.

¹⁰ Ali Achmad, *Opcit*, hlm 375

3. Institusi yang terkait dengan ruang-lingkup perundang-undangan di dalam masyarakatnya (notaries dan ATR/BPN)

Faktor yang banyak memengaruhi Kepastian hukum kebebasan berkontrak, adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para praktisi hukum, baik di dalam menjelaskan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam menegakkan perundang-undangan tersebut. Ketaatan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan UUPA adalah karena terpenuhinya suatu kepentingannya (*interest*) oleh para pihak¹¹

Kepastian dan effektinya Hukum, dapat ditinjau dari dua perspektif: ¹²

1. Perspektif organisatoris, yang memandang perundang-undangan sebagai 'institusi' yang ditinjau dari ciri-cirinya.
2. Perspektif individu, atau ketaatan, yang lebih banyak berfokus pada segi individu atau pribadi, di mana pergaulan hidupnya diatur oleh perundang-undangan.

Secara garis besar, Hukum Agraria setelah berlakunya UUPA dibagi menjadi 2 bidang, yaitu:

1. Hukum Perdata

Adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum yang memperbolehkan, mewajibkan, melarang diperlakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah (objeknya).

Perjanjian Jual beli yang dibuat notaris dengan ditambahkan klausula perjanjian penjaminan sertipikat dan perjanjian sewa menyewa di salah satu pihak, terkait adanya suatu teori kebebasan berkontrak, pada khususnya

¹¹ *Ibid*, hlm 375

¹² *Ibid*, hlm 375

terdapat beberapa teori tentang hukum perdata, khususnya terdapat dalam Pasal 1792 KUHPerdata pemberian kuasa adalah “suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada seorang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Suatu urusan yang dimaksud hanya untuk perbuatan hukum.” Dengan demikian Kuasa pengurusan sertipikat oleh penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikatakan sah apabila kuasa tersebut diperuntukan dengan tegas sesuai koridor hukumnya serta kuasa tersebut bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian.

Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan “Perjanjian adalah suatu perbuatan, dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Perjanjian dalam arti sempit adalah suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan¹³

Ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata sebagaimana di jelaskan sebelumnya dengan demikian apabila terdapat pelanggaran terhadap pasal tersebut maka tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana di jelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu: Jual beli dianggap sah apabila dipenuhinya syarat materiil dari jual beli tersebut, antara lain:”

- a. Sepakat untuk mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk melakukan suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.”

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 290.

Persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian. Sedangkan, persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian dinamakan syarat objektif.

Perjanjian yang di buat melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPer, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).¹⁴

2 Hukum Agraria Administrasi (Administratif)

Hukum Agraria Administrasi adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang memberi wewenang kepada pejabat dalam menjalankan praktek hukum negara dan mengambil tindakan dari masalah-masalah agraria yang timbul.

Hukum agraria administratif, adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan atau putusan-putusan yang merupakan pelaksanaan dari politik agraria pemerintah di dalam kedudukannya sebagai badan penguasa. Sumber pokok dari Hukum Agraria ini adalah Agrarische Wet Stb. 1870 No. 55, yang dilaksanakan dengan Agrarische Besluit Stb. 1870 No. 118, yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan politik pertahanan agrariannya.

Perangkat Hukum Agraria tersebut, setelah Negara Indonesia merdeka, atas dasar Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945

¹⁴ Yulia Dewitasari dan Putu Tuni Cakabawa L., "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian," Jurnal Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 3

dinyatakan masih berlaku selama belum diadakan yang baru. Hanya saja Hukum Agraria Administratif yang tertuang dalam Agrarische Wet dan Agrarische Besluit tersebut diganti oleh Pemerintah Republik Indonesia (RI) dengan Hukum Agraria Administratif mengenai pemberian izin oleh pemerintah.¹⁵

Hukum agraria merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipungut oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”¹⁶

Hukum agraria dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.

Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa

¹⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm 9

¹⁶ *Ibid*, hlm 10

hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

F. Metode Penelitian.

Metode penelitian merupakan unsur yang mutlak dalam suatu penelitian dan perkembangan ilmu pengetahuan, demikian pula hubungannya dalam penulisan skripsi ini. Langkah-langkah penelitiannya adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif¹⁷, yaitu metode yang dilakukan dengan mengkaji, meneliti mengenai variabel perlindungan hukum perdata dalam Hukum pertanahan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan masalah secara aktual, dan mencari pemecahan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta hukum positif,¹⁸

3. Tahap Penelitian

Untuk melengkapi data kepustakaan yang ada maka diadakan studi lapangan.

Oleh karena itu, penelitian yang dilakukan penulis yaitu meliputi sebagai berikut:

¹⁷ Sulistyowati Irianto dan Sidharta, *Metode Penelitian Hukum : Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2009 hlm, 142 sd 149.

¹⁸ Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1988, hlm, 22.

a. Studi Kepustakaan

Penelitian dilakukan terhadap data-data sekunder yang terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer, merupakan peraturan perundang-undangan yang berlaku¹⁹, antara lain:
 - a) Undang-Undang Dasar 1945 Perubahan keempat.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Dasar-dasar Agraria.
- 2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer²⁰, yaitu buku dan jurnal yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah, hukum perjanjian, dan Hukum Pertanahan.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dibahas²¹, yaitu berupa kamus hukum, artikel, dan data yang diperoleh melalui Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

4. Teknik Pengumpulan data

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta 2008, hlm. 1.

²⁰ *Ibid.* hlm,1.

²¹ *Ibid.* hlm,1.

Teknik pengumpulan data menggunakan teknik pendekatan kasus²², mengumpulkan putusan pengadilan, kemudian memilih undang-undang terkait yang mengacu pada objek penelitian yaitu perlindungan para pihak atas adanya sengketa penguasaan dan pengalihan hak atas tanah.

5. Metode Analisis Data

Pengolahan dan analisis data pada dasarnya tergantung pada jenis data, sebagaimana dalam penelitian hukum normatif yaitu menggunakan data Primer, sekunder, dan tersier, maka dalam teknik atau cara mengolah dan menganalisis bahan hukum tersebut tidak bisa melepaskan dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum, serta penerapan penafsiran terhadap hukum selalu berhubungan dengan sumber hukum dan kasus yang ditelitinya.

²² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, cetakan ke enam, Jakarta, 2010, hlm, 194

BAB II

TINJAUAN TEORI TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM DAN PENGALIHKAN HAK ATAS TANAH SECARA MELAWAN HUKUM

A. Tinjauan Teori Tentang Perlindungan Hukum

Hukum²³ adalah himpunan peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melarang serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi bagi yang melanggarnya, Hukum yang memadai harus tidak hanya memandang hukum itu sebagai suatu perangkat kaedah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tetapi harus pula mencakup lembaga atau institusi dalam proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan²⁴. Hukum adalah peraturan - peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badanbadan resmi yang berwajib.²⁵

Perlindungan dalam bahasa Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut Kamus Besar bahasa Indonesia (KBBI) dapat disamakan dengan Istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan memperlindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*²⁶.

²³ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2008, hlm.25-43.

²⁴ *Ibid*, Hlm.25-43

²⁵ *Ibid*, Hlm.25-43

²⁶ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, West, ninth edition, St. Paul 2009, page.1343.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian, ditegaskan bahwa perlindungan hukum adalah, kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia²⁷.

Perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut²⁸. Perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan Hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*) bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-Institusi penegak

²⁷Muchsin,*Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S3 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

²⁸Satjipro Rahardjo,*Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta 2003,hlm.121.

hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (*non-litigasi*) lainnya. Hal ini sejalan dengan pengertian hukum yang menyatakan bahwa hukum memiliki pengertian beragam dalam masyarakat dan salah satunya yang paling nyata dari pengertian tentang hukum adalah adanya institusi-Institusi penegak hukum

B. Perbuatan Hukum Pengalihan dan Penguasaan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum

Pengertian “penguasaan dan menguasai” dapat dipakai dalam arti *fisik* juga dalam arti *yuridis*.²⁹ Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang di haki secara fisik, pada kenyataan penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik. Atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.

Hukum tanah dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan angunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang

²⁹ Urip Santoso, *Opcit*, hlm, 19

mempunyai tanah.

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” di atas dipakai dalam arti perdata. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria pengertian “dikuasai” dan “menguasai” dipakai dalam arti *publik*, seperti yang dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA. Dalam pembahasan selanjutnya pengertian penguasaan dipakai dalam arti *yuridis*, baik penguasaan yang beraspek perdata maupun *publik*.³⁰ Pengertian “Hak Penguasaan Hak Atas Tanah”, dalam tiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai “hak penguasaan atas tanah”, dalam UUPA misalnya diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan hak atas tanah dalam hukum tanah nasional yaitu :

1. *Hak bangsa Indonesia* yang disebut dalam Pasal, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. *Hak Menguasai dari Negara* yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik;
3. *Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat* yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik;
4. *Hak-hak perorangan/individual*, semuanya beraspek perdata, terdiri atas :
 - a. *Hak-hak atas Tanah* sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53 UUPA.
 - b. *Hak Jaminan atas Tanah* yang disebut “Hak Tanggungan” dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51.

Semua hak penguasaan atas tanah bersisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum

³⁰ Urip Santoso *Ibid*, hlm. 20

Tanah. Misalnya hak atas tanah yang disebut Hak Milik dalam Pasal 20 UUPA memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang diwakili tanpa batas waktu, sedang Hak Guna Usaha yang disebut dalam Pasal 28 UUPA dibatasi jangka waktu penggunaan tanahnya. Demikian juga Hak Guna Bangunan. Hak Tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, juga berisikan wewenang bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

Hak Menguasai dari Negara yang meliputi semua tanah tanpa ada yang terkecuali. Hak Menguasai dari Negara tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum publik, sebagai yang dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA. Jika Negara memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh Negara selaku Badan Penguasa, melalui Lembaga Pemerintah yang berwenang. Tanah diberikan kepada lembaga tersebut dengan satu hak atas tanah, untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, bukan sebagai Badan Penguasa yang mempunyai Hak Menguasai yang disebut dalam Pasal 2, tetapi sebagai badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum perdata yang diberi dan menjadi pemegang hak atas tanah.

Perbuatan hukum menguasai dan mengalihkan tanah secara melawan hukum, maka diperlukan suatu aturan hukum untuk mengatur merupakan bagian dari konsep pemahaman hukum secara umum, sebagaimana yang dikemukakan

Van Kan bahwa pengertian tentang hukum adalah “keseluruhan aturan hidup yang bersifat memaksa untuk melindungi kepentingan manusia didalam masyarakat”.³¹ Searah dengan pendapat ini Scholten mengatakan bahwa hukum adalah suatu petunjuk tentang apa yang layak dilakukan, jadi hukum itu bersifat suatu perintah.

Pengertian melawan hukum ini pada umumnya dikenal 2 macam pengertian, yakni bertentangan dengan hukum, bertentangan dengan hak subyektif dari orang lain tanpa hak. Perbuatan melawan hukum ini tentu mengandung motif atau dorongan tertentu, dan dapat diketahui setelah diadakan penyelidikan dan penyidikan. Motif atau dorongan itu dapat diartikan sebagai faktor-faktor yang mendorong terjadinya perbuatan melawan hukum.

Pemanfaatan tanah tanpa hak dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang tidak mengindahkan hukum dan aturan. Perbuatan ini jelas bertentangan dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya, yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 1 : Dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini yang dimaksud dengan tanah ialah a.tanah yang langsung dikuasai oleh Negara; b.tanah yang tidak termasuk huruf a yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perseorang atau badan hukum. Pasal 2 menyatakan ”Dilarang memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah.”

Khusus mengenai kewenangan Pemerintah Daerah terhadap kasus pemanfaatan tanah tanpa hak diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 PRP

³¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm18

Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak atau Kuasanya. Hal diatur dalam Pasal 3 yang menyatakan :

1. Penguasa Daerah dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan pemakaian tanah yang bukan-perkebunan dan bukan-hutan tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang ada didaerahnya masing-masing pada suatu waktu.
2. Penyelesaian tersebut pada ayat 1 Pasal ini diadakan dengan memperhatikan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

Bila dihadapkan pada kasus-kasus pemanfaatan tanah tanpa hak, Pemerintah Daerah dapat menggunakan Pasal 4 yang menyatakan :

1. Dalam rangka menyelesaikan pemakaian tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3, maka Penguasa Daerah dapat memerintahkan kepada yang memakainya untuk mengosongkan tanah yang bersangkutan dengan segala barang dan orang yang menerima hak daripadanya.
2. Jika setelah berlakunya tenggang waktu yang ditentukan di dalam perintah pengosongan tersebut pada ayat 1 Pasal ini perintah itu belum dipenuhi oleh yang bersangkutan, maka Penguasa Daerah atau pejabat yang diberi perintah olehnya melaksanakan pengosongan itu atas biaya pamakai tanah itu sendiri

C. Perbuatan Melawan Hukum Pertanahan

PMH adalah konsep penting dalam wacana ilmu hukum, secara umum pemikiran hukum di Indonesia mengalami divergensi dalam arah penafsirannya. PMH perdata mengarah kepada pemaknaan yang meluas (ekstensif), yakni dengan mengartikan hukum tidak sama dengan undang-undang (*wet*). Jadi, *onrechtmatig* dibedakan pengertiannya dengan *onwetmatig*. Momentum historis dari perluasan

ini terjadi setelah putusan *Hoge Raad der Nederlanden* tanggal 31 Januari 1919, yaitu dalam kasus *Lindenbaum versus Cohen*.

PMH lazimnya mengacu pada ketentuan norma positif dalam sistem perundang-undangan (*wet*) yang telah ada, jika terjadi divergensi dalam kedua lapangan hukum itu, lalu bagaimana halnya dengan perbuatan melawan hukum di dalam lapangan hukum perdata, hal ini menarik untuk ditanyakan karena ranah hukum perdata tidak sepenuhnya dapat dimasukkan ke dalam kriteria hukum hukum pidana.

Dasar pijakan dari perbuatan melawan hukum perdata adalah Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Indonesia), yang secara historis memiliki kesamaan makna dengan Pasal 1401 *Burgerlijk Wetboek* (lama) Negeri Belanda. Menurut L.C. Hoffmann, dari bunyi Pasal 1401 ini dapat diturunkan setidaknya empat unsur, yaitu: (1) harus ada yang melakukan perbuatan, (2) perbuatan itu harus melawan hukum, (3) perbuatan itu harus menimbulkan kerugian pada orang lain, dan (4) perbuatan itu karena kesalahan yang dapat dicelakakan kepadanya. Mariam Darus Badruzaman memerinci perbuatan melawan hukum ini menjadi lima unsur, yakni: (1) harus ada perbuatan (baik positif maupun negatif), (2) perbuatan itu harus melawan hukum, (3) ada kerugian, (4) ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian, dan (5) ada kesalahan.

Sejak *arrest* kasus *Lindenbaum-Cohen* tanggal 31 Januari 1919, pemaknaan perbuatan melawan hukum di lapangan hukum keperdataan setidaknya dapat dihubungkan dengan empat hal, yaitu perbuatan itu harus: (1)

melanggar hak orang lain; (2) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau; (3) bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau; (4) bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain. Pemaknaan yang muncul dari putusan tersebut merupakan terobosan penting setelah beberapa putusan sebelumnya cenderung masih mempersempit makna “hukum” sama seperti makna “undang-undang”, misalnya dalam putusan kasus mesin jahit Singer (1905) dan kasus pipa air ledeng kota Zutphen (1910). Jika diterapkan ke dalam hukum lingkungan, ada beberapa persoalan yang perlu diberikan catatan (bandingkan juga dengan Setiawan, 1991: 8-15). *Pertama*, pengertian melanggar hak orang lain di sini mencakup area denotasi yang luas. Orang tersebut tidak harus subjek yang bertempat tinggal di lokasi yang terkena dampak langsung pencemaran atau perusakan lingkungan hidup. Orang ini dapat terdiri dari mereka yang dirugikan secara idealisme, misalnya para aktivis lembaga swadaya masyarakat di bidang lingkungan.

Kedua, pengertian bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku adalah kewajiban menurut undang-undang. Penafsiran demikian karena rumusan *Hoge Raad* tentang pengertian perbuatan melawan hukum tahun 1919 itu menjiplak secara harafiah rancangan undang-undang tahun 1913. Kata “undang-undang” di sini meliputi undang-undang dalam arti material, termasuk peraturan perundang-undangan pidana. Ini berarti seseorang yang melakukan pelanggaran pidana karena mencuri atau menipu, di samping dapat dituntut secara pidana, dimungkinkan pula karena kerugian yang ditimbulkannya untuk digugat secara per data

Ketiga, pengertian bertentangan dengan kesusilaan yang baik dan kepatutan dapat dianggap sebagai perluasan yang penting dari penafsiran perbuatan melawan hukum. Kedua batasan tersebut memang dapat berubah dari waktu ke waktu dan berbeda dari satu komunitas ke komunitas lainnya. Ada pendapat yang mengatakan bahwa perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan sudah dengan sendirinya bertentangan dengan kesusilaan. Apa yang dikenal sebagai “bertentangan dengan kepatutan” adalah jika: (1) perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, dan (2) perbuatan itu tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi orang lain. Perbuatan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) yang terjadi dalam kasus terkenal “cerobong asap palsu” yang diputus oleh Pengadilan Colmar tanggal 2 Mei 1855, membuktikan bahwa perbuatan yang sia-sia dan merugikan orang lain, adalah juga pelanggaran hukum

Perbedaan antara ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan Pasal 1366 KUH Perdata. Secara redaksional ketentuan Pasal 1365 menggunakan kata-kata “karena salahnya” (*schuld*) yang berbeda dengan bunyi Pasal 1366 BW yang berbunyi “karena kelalaian atau ketidakhati-hatian” (*nalatigheid; onvoorzichtigheid*). Kata “melawan hukum” mengandung arti baik tindakan aktif maupun pasif. C. Asser (1991) juga menekankan tentang hal ini. Menurutnya, jika Pasal 1365 KUHPer menekankan pada perbuatan aktif, maka Pasal 1366 menekankan pada aspek pembiaran (tidak berbuat).

Kedua Pasal ini konon diinspirasi oleh pembedaan yang lazim dianut dalam hukum pidana, yaitu kesengajaan dan kelalaian. Dengan demikian, segala

perbuatan yang disebabkan oleh kesengajaan maupun kelalaian atau ketidakhatian, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sepanjang perbuatan itu salah (melanggar hukum dalam arti luas), dan oleh karena itu si pelakunya layak diberikan beban untuk mengganti kerugian Konsep perbuatan melawan hukum dalam lingkup hukum (perdata) di dalam keluarga sistem *civil law* memiliki persamaan dan perbedaan dengan konsep *tort* yang dikenal dalam keluarga sistem *common law*³²

Perbuatan hukum masyarakat dewasa ini dalam suatu perbuatan hukum dikenal dalam teori adalah perbuatan menyerahkan, atau mengalihkan tanah (*levering*) atau mengalihkan kepemilikan hak atas tanah. menurut hukum agraria hak atas tanah yang ada di Indonesia adalah hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h *Juncto* Pasal 53 Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), adapun tata cara penyerahan hak atas tanah diatas dilakukan dengan cara melakukan suatu perjanjian dan bersifat sementara pada pihak lain, ialah : hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Hak hak tersebut diatur untuk membatasi akibat hukumnya seperti daluarsa dan pembebanan.

Perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah pada pihak lain seringkali terjadi suatu permasalahan hukum, yaitu mengenai hubungan tanah dengan

³² Shidarta, *Perbuatan Melawan Hukum Lingkungan: Penafsiran Ekstensif dan Doktrin Injuria Sine Damno.*” *Jurnal Yudisial*. Vol. III/No. 01/April/2010. Hlm. 65-84.

beziternya, permasalahan tersebut pada pokoknya menyangkut bukti bezit, yaitu fungsi polisionil daripada yang menikmati menempati tanah, perlindungan hukumnya dan fungsi *zakenrecttelijk* dari *bezit*, yaitu adanya protes dari pemilik atau penguasa tanah sebelumnya³³. Padahal dalam UUPA Pasal 20, mengatur tentang Hak milik (*eigendom*) adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, yaitu pihak ketiga dan atau pemerintah. Peralihan tersebut menjadi cikal bakal adanya sengketa pertanahan, permasalahan muncul dari segi data fisik dan data yuridis.

1. Perjanjian Pengalihan dan Penguasaan Hak Atas Tanah

Perjanjian pengalihan dan penguasaan atas tanah dikualifikasikan sebagai Perjanjian kebendaan, perjanjian kebendaan adalah perjanjian antara seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban (*oblige*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering, transfer*). Penyerahannya itu sendiri merupakan perjanjian kebendaan

a. Perjanjian Jual Beli Tanah

Istilah jual beli merupakan salah satu perjanjian bernama yang pengaturannya terdapat dalam KUH Perdata. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan 1540 KUH Perdata. Defenisi jual beli terdapat dalam Pasal 1457 bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satumengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu

³³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1974, Hlm,84

kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Definisi di atas mempunyai kesamaan dengan definisi yang tercantum dalam Artikel 1493 NBW Belanda yang isinya perjanjian jual beli adalah persetujuan di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik dan menjaminkannya, pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan.

Perbedaan antara definisi jual beli yang terdapat dalam KUH Perdata dengan Artikel NBW adalah dalam NBW, penjual memberikan jaminan dalam penyerahan barang kepada pembeli. *Subekti* berpendapat bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Walaupun dalam definisi jual beli yang terdapat dalam KUH perdata tidak disebutkan apa yang menjadi harga, tetapi sudah semestinya bahwa harga ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka yang terjadi bukanlah perjanjian jual beli melainkan tukar-menukar.³⁴ Benda yang menjadi objek perjanjian jual beli harus tertentu sesuai dengan poin ke-3 syarat sahnya

³⁴ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984, Cet. VI, hlm. 79.

perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata atau setidaknya benda tersebut dapat ditentukan jenisnya.

Jual beli dapat juga disebut sebagai perjanjian konsensual yang artinya perjanjian tersebut sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah serta mengikat pada detik tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essensialia*) yaitu barang dan harga. Sifat konsensual dalam perjanjian jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata.

b. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

Pengaturan mengenai kewajiban-kewajiban penjual atau hak-hak pembeli terdapat dalam Pasal 1473-1512 KUH Perdata. Dalam suatu perjanjian jual beli, penjual wajib harus menegaskan dengan jelas alasan kenapa ia mengikatkan dirinya dalam perjanjian dan lebih lanjut Pasal 1473 KUH Perdata memberikan suatu interpretasi di mana segala sesuatu yang kurang dalam perjanjian jual beli atau yang mengandung pengertian kembar, harus diartikan sebagai maksud yang merugikan bagi pihak penjual.

Ketentuan penafsiran yang lebih menitik beratkan pada penjual ini seolah-olah bertentangan dengan ketentuan umum di mana kedudukan semua pihak dalam suatu perjanjian harus seimbang. Apabila ditinjau dari segi hukum perjanjian, maka penjual yang berkewajiban untuk menyerahkan sejumlah barang berkedudukan sebagai debitur. Oleh karena itu, pihak debitur harus selalu dilindungi. Umumnya pada perjanjian jual

beli, pihak penjual selalu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi daripada pembeli yang mempunyai kedudukan yang lebih rendah. Dengan demikian, penafsiran yang membebankan kerugian pada penjual tentang pengertian perjanjian yang kurang jelas, tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Dalam Pasal 1474 KUH Perdata diatur bahwa penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu :kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli, dan kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai masalah apapun, baik berupa tuntutan atau pembebanan.

Penyerahan barang dalam perjanjian jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual dalam kekuasaan dan kepemilikan pembeli. Apabila dalam penyerahan suatu barang diperlukan penyerahan yuridis di samping penyerahan nyata agar kepemilikan pembeli menjadi sempurna, pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut. Misalnya dalam penjualan atas tanah, penjual menyerahkan kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis dengan melakukan akta balik nama dari nama penjual kepada nama pembeli. Umumnya penyerahan dengan cara ini terdapat pada jual beli benda tidak bergerak. Berbeda dengan penjualan benda bergerak di mana dapat dilakukan dengan penyerahan nyata saja dari tangan ke tangan sesuai dengan Pasal 612 KUH Perdata. Mengenai biaya penyerahan barang, dalam Pasal 1476 KUH Perdata diatur hal-hal sebagai berikut :ongkos penyerahan barang ditanggung oleh penjual, dan biaya untuk datang mengambil barang dipikul oleh pembeli

Pasal 1476 KUH Perdata memperbolehkan apabila kedua pihak mengatur dengan cara yang berbeda dari ketentuan di atas. Ketentuan di atas berlaku sepanjang pihak penjual dan pembeli tidak memperjanjikan lain. Untuk tempat penyerahan benda yang menjadi obyek jual beli, dalam Pasal 1477 KUH Perdata diatur bahwa apabila para pihak tidak menentukan tempat penyerahan dalam perjanjian jual beli, maka penyerahan dilakukan di tempat terletaknya barang yang dijual pada saat perjanjian jual beli terlaksana. Dalam Pasal 1482 KUH Perdata ditegaskan apa yang harus diserahkan penjual kepada pembeli yaitu :³⁵Segala sesuatu yang merupakan bagian dari barang yang dijual yang dihayatkan untuk pemakaian barang itu selama-lamanya, dan Surat-surat bukti hal milik-mutlak atas suatu benda, jika surat-surat bukti dimaksud memang ada

Pasal 1484-1485 KUH Perdata mengatur jual beli benda tidak bergerak yang di dalamnya termasuk jual beli tanah. Apabila ukuran tanah lebih kecil dari yang ditentukan dalam perjanjian, harganya dikurangi secara perbandingan dengan luas yang kurang. Sebaliknya jika ukuran lebih besar dari yang ditentukan dalam perjanjian, harga ditambah sesuai dengan perbandingan kelebihan. Apabila pembeli membatalkan niat melakukan pembelian disebabkan kelebihan atau kekurangan di atas, maka penjual wajib mengembalikan pembayaran yang diterimanya kepada pembeli. Apabila perjanjian jual beli tidak terlaksana, maka keadaan kembali pada keadaan semula. Kewajiban kedua penjual sesuai dengan

³⁵ *Ibid*, hlm.193.

yang tercantum dalam Pasal 1474 KUH Perdata adalah menjamin barang yang dijualnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata di mana penjual harus menanggung benda yang dijual dalam keadaan tenang dan damai dalam kekuasaan pemilikan pembeli, tanpa diganggu gugat oleh siapapun juga dan menjamin bahwa benda yang dijual tidak mempunyai cacat yang tersembunyi dan cacat yang nyata Kedua bentuk jaminan di atas tersebut merupakan alasan untuk menuntut ganti rugi dan pembatalan perjanjian jual beli.

Vrijwaring atau jaminan atas gangguan atau cacat pada barang, merupakan kewajiban yang harus ditanggung oleh penjual demi hukum. Dengan kata lain, kewajiban menjamin barang yang dijual, adalah kewajiban yang lahir dengan sendirinya menurut hukum, walaupun jaminan tersebut tidak dicantumkan dalam perjanjian jual beli. Adapun tujuan dari penjaminan ini adalah :pembeli tidak mengalami kerugian, baik atas sebagian atau seluruh barang yang dibeli dan agar barang yang dibeli benar-benar terlepas dari beban yang dimiliki pihak ketiga.

Pengaturan mengenai hal yang menjadi kewajiban-kewajiban pembeli atau yang menjadi hak penjual diatur dalam Pasal 1513-1518 KUH Perdata. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun hal ini tidak disebutkan dalam undang-undang, namun dengan sendirinya terdapat

dalam perjanjian jual beli karena apabila harga itu berupa barang maka perjanjiannya akan berubah menjadi tukar-menukar.³⁶

³⁶ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984, Cet. VI, hlm.20.

BAB III

OBJEK PENELITIAN DAN KASUS TENTANG PENYELESAIAN HUKUM PENGALIHAN DAN PENGUASAAN TANAH SECARA MELAWAN HUKUM

A. Penyelesaian Hukum Dalam Perkara Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Cbn

Para Pihak yang bersengketa Didin Syamsudin Sebagai Penggugat, melawan Taufik Sopan (I), Sudiyono (II) , Moch Yunus Ruhaedi III, ahli waris Moch Sulaeman (IV) Dan Bank BTN (V)

1. Duduk Perkara

Penggugat membeli/over kredit dari Tergugat IV atas sebidang tanah dan bangunan Rumah KPR BTN yang terletak di Rt.02 Rw.16 Bayu Asih, Kelurahan Kecapi, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon setempat dikenal dengan Jl. Gunung Galunggung D.XXI No.108, Kelurahan Kecapi, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, seharga Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu Rupiah) sebagaimana terbukti dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah tertanggal 28 Januari 1989 (objek sengketa)

Tergugat semula membeli atas obyek sengketa tersebut dari Tergugat III, dengan harga sebesar Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu Rupiah) sebagaimana terbukti dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah tertanggal 19 Maret 1987, Tergugat III semula membeli atas obyek sengketa tersebut dari Tergugat II (Sudiyono), dengan harga sebesar Rp1.100.000,00 (satu juta seratus ribu Rupiah) sebagaimana terbukti dari Surat Perjanjian Pengalihan Pemilikan Rumah (Jual Beli) tertanggal 18 Mei 1986, Tergugat II

semula membeli atas obyek sengketa tersebut dari Tergugat I. Jual Beli baik antara Penggugat dengan Tergugat IV atas kesepakatan bersama dilakukan dibawah tangan mengingat pertama waktu itu tanah dan Rumah KPR BTN belum lunas dan adanya saling percaya, karena Tergugat IV waktu itu secara lisan setiap saat menghadap Tergugat I untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Pejabat yang berwenang setelah angsuran rumah tersebut lunas

Berdasarkan perjanjian jual beli dengan asas kepercayaan dan dibawah tangan tanpa dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang Berwenang, karena pembeli pertama merupakan debitur KPR di bank BTN, sehingga munculah suatu permasalahan hukum dalam hal Perjanjian jual beli dibawah tangan dalam suatu perjanjian KPR Bank BTN, akibat hukumnya adalah ketika pembeli dibawah tangan ingin muncul SHM dan telah melunasi, maka para tergugat dinyatakan telah tiada dan ingkar janji (wan prestasi akan dating menandatangani balik nama dihadapan PPAT, pada kenyataanya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak menepati janjinya untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang guna melakukan transaksi jual beli atas obyek sengketa, sehingga oleh karena itu maka Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi.

Angsuran Rumah KPR-BTN tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat pada tanggal 7 Juni 2017 sebagaimana bukti Pembayaran/Pelunasan kepada Bank Tabungan Negara Cabang Bandung tertanggal 1 Juli 1987, namun Penggugat tidak langsung mengajukan proses balik nama atas obyek sengketa

tersebut karena kesibukan dan tidak pemahannya tentang tatacara balik nama sertifikat.

Penggugat menyadari tentang proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan rumah tersebut menurut hukum yang kemudian menjadi atas nama Penggugat selaku pemilik yang sah; pada awal bulan September 2018 Penggugat bermaksud mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan rumah tersebut dari PT. BTN Cabang Cirebon (Turut Tergugat) untuk kemudian dilakukan proses balik nama menurut hukum menjadi atas nama Penggugat selaku pemilik yang sah, akan tetapi maksud Penggugat tersebut telah ditolak oleh pihak PT. BTN Cabang Cirebon (Turut Tergugat) mengingat Sertifikat tersebut masih tercatat atas nama Tergugat I secara fisik tanah dan rumah tersebut dalam penguasaan Penggugat karena setelah jual beli fisik tanah dan rumah telah diserahkan oleh Tergugat IV kepada Penggugat,; untuk kepastian hukum tentang kepemilikan tanah tersebut selanjutnya Penggugat bermaksud memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut menjadi atas nama Penggugat akan tetapi maksud tersebut tidak dapat dilaksanakan karena surat tersebut masih tercatat atas nama Tergugat I, namun proses balik nama sertifikat belum terlaksana dan Penggugat mendapat informasi jika Tergugat I s/d Tergugat IV tidak diketahui lagi keberadaannya.

2. Pertimbangan Hukum Hakim

Para pihak tergugat telah dipanggil dengan patut, sedangkan untuk Tergugat IV tidak datang menghadap, maka hakim melakukan pemeriksaan

persidangan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat (*verstek*), dan tidak mengupayakan mediasi karena para pihak tergugat tidak diketahui keberadaannya. Gugatan ingkar janji (*wanprestasi*) karena tergugat tidak datang saat akan dibautkan PPAT, yang berasal dari perjanjian jual beli dibawah tangan, namun pelunasan pada KPR BTN telah dilunasi oleh pihak penggugat. dan hakim mempertimbangkan proses pembuatan baliknama setelah KPR BTN Lunas oleh pihak penggugat.

Pertimbangan hukum hakim dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak adalah dengan di berikan solusi hukum mengenai proses pendaftaran tanah dengan dasar putusan ini karena berdasarkan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa “dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan”, maka dalam hal pendaftaran pemindahan hak atas bidang tanah termasuk untuk keperluan balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) dapat dilakukan oleh perorangan yang dibuktikan dengan surat atau akta yang tidak dibuat oleh PPAT, dalam hal surat atau akta yang tidak dibuat oleh PPAT termasuk diantaranya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), sehingga Putusan Pengadilan tersebut

dapat disamakan dengan akta atau surat otentik yang dapat dijadikan dasar pengajuan pendaftaran ataupun balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Namun Karena BPN tidak disertakan sebagai pihak tergugat maka putusan ini dapat dinyatakan sebagai putusan yang prurium litis consorsium (kekuarangan para pihak).

3. Putusan Hukum Hakim

- a. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
- b. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dengan *verstek*
- c. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.081.000,00 (tiga juta delapan puluh satu ribu Rupiah)

B. Penyelesaian Hukum Dalam Perkara 266/Pdt.G/2020/PN Cbi

Para pihak yang bersengketa yaitu Penggugat : Hendra wijaya, Gan Soan Nio dan, Tergugat PT. Bank Bumi Artha, dan Ir Rachmat

1. Duduk perkara

Para Penggugat, membeli tanah dengan Alas Hak tanah adat Nomor C.707 Persil 39 D.III tersebut dari Sdri. Oneng senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 179/KMJ/1996, tanggal 20 Desember 1996 dihadapan Camat Kecamatan Kemang Drs. Asep Sumarna Bukti kepemilikan penggugat atas bidang tanah seluas kurang lebih 7.350 M2 (tujuh ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) di Desa Kemang (objek sengketa) berupa C Desa yang tercatat dalam buku C Desa nomor C.707 Persil

39.D.III, dan Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama penggugat. Kemudian sekira pada bulan November 2002 Saksi tergugat membeli tanah yang merupakan objek sengketa dengan penggugat senilai Rp. 150.000,-/M² (seratus lima puluh ribu permeter persegi) atau totalnya adalah Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah), dengan pembayaran sebagai berikut:

a. Tahap pertama

Pembayaran sebesar Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) pada saat pembuatan Perjanjian jual-beli dihadapan Notaris/PPAT Suandi Halim, SH, dengan Akta Perjanjian Jual Beli No. 3 tanggal 20 November 2002, mengena surat kelengkapan yang menjadi dasar persyaratan dibuatkan perjanjian untuk jual beli pada saat itu, antara lain :Akta Jual Beli 179 / KMG / 1996 tanggal 20 Desember 1996 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. Asep Sumiardja selaku Camat Kecamatan Kemang.,PBB. Surat Keterangan Tidak Sengketa.Salinan girik C No.707 Persil 39 D.III.

b. Tahap kedua,

Pembayaran sebesar Rp.852.500.000,-(delapan ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) pada saat pembuatan Akta Pelepasan Hak Nomor 9 tanggal 20 Januari 2003 dihadapan Notaris/PPAT Suandi Halim, SH. Kemudian untuk jaminan pembuatan Sertifikat bidang tanah tersebut, dibuat perjanjian antara Tergugat dengan penggugat

pada tanggal 20 Januari 2003 dihadapan Notaris Suandi Halim serta disetujui oleh penggugat

c. Perjanjian Penjaminan Pengurusan Sertipikat dan Balik Nama

Dalam perjanjian jual beli terdapat perjanjian baru dengan klausul penjaminan dari penggugat memberikan uang jaminan sebesar Rp.110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah) sebagai uang jaminan dalam proses penyelesaian sertifikat.

Klausul Perjanjian Jual Beli No. 3 Akta tanggal 20 Nopember 2002 Pasal 4 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT P. Suandi halim, SH yang berbunyi “jual beli/ pelepasan hak secara resmi dari tanah serta hak-hak atas tanahnya tersebut, harus dilakukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua, segera setelah pelunasan/ pembayaran pada pasal 2 tersebut di atas dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama” dikarenakan pembayaran Tahap I dan Tahap II atas bidang tanah tersebut sudah dibayarkan, dimanapihak penggugat sudah mengetahui pembayaran pelunasan atas bidang tanah tersebut sebab penggugat sendirilah yang menerima pembayaran dan menandatangani kwitansi penerimaannya tersebut dan bahkan suaminya yakni penggugat juga ikut menandatangani kwitansi tersebut, dengan turut menandatangani Akta Pelepasan hak Nomor 9 Tanggal 20 Januari 2003 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Suandi Halim, SH yang mana Akta tersebut disebutkan juga berlaku sebagai tanda penerimaannya (kwitansi) yang sah. sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Akta perjanjian untuk Jual Beli

Nomor 3, tanggal 20 Nopember 2002 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT P. Suandi Halim, SH maka pelepasan atau peralihan hak atas tanah tersebut secara resmi dari Pihak Pertama penggugat kepada tergugat

Berdasarkan keterangan Entang Suana selaku Kepala Desa Kemang (periode jabatan 15 April tahun 2013 sampai dengan 15 April 2019) membenarkan tergugat memiliki Objek sengketa. Adapun perolehannya tergugat membeli dari penggugat dengan dibuatkan Perjanjian Jual Beli pada tanggal 20 November 2002 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 9 dihadapan Notaris/ PPAT Suandi Halim.

Dalam proses pembuatan Sertipikat balik nana dengan uang jaminan dari penggugat tanpa izin dari pemilik Sah yakni Tergugat ,Penguasaan objek sengketa dengan cara membuat bangunan permanen berupa kios (ruko) sebanyak 7 (tujuh) petak dan merenovasi kos-kosan/ rumah kontrakan sebanyak 5 (lima) pintu yang sebelumnya sudah ada sebelumnya dilokasi kemudian bangunan - bangunan tersebut penggugat sewakan kepada pihak lain. Untuk biaya sewanya adalah antara Rp.12.000.000,-/tahun (dua belas juta rupiah per tahun) untuk biaya sewa kios, sedangkan biaya sewa kontrakan adalah Rp.600.000,- / bulan (enam ratus ribu rupiah per bulan) setiap pintunya. Bahwa hasil sewa atas kios dan rumah kontrakan tersebut penggugat nikmati sendiri dan tidak membagikannya kepada pihak Tergugat

2. Pertimbangan Hukum Hakim

Hakim mempertimbangkan perihal fakta yang terungkap di persidangan berdasarkan keterangan penggugat dan tergugat, tidak dapat dipungkiri bahwa perbuatan penggugat sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas adalah tidak lepas dari adanya sengketa yang belum diselesaikan secara hukum, bahwa dari fakta yang terungkap di persidangan berdasarkan keterangan saksi dari pihak penggugat dan Saksi tergugat, tidak dapat dipungkiri bahwa perbuatan penguugat sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas adalah tidak lepas dari adanya sengketa yang belum diselesaikan secara hukum, tidak terbuktinya fakta persidangan mengenai usaha pembuatan dokumen sertifikat oleh tergugat, dengan alibi bahwa terdapat penolakan dari para penggarap yang ada di tanah tersebut dan juga keluarga besar dari penggugat, keterangan tersebut ternyata tidak didukung oleh bukti-bukti lain yang diajukan di persidangan, sehingga keterangan Saksi pihak Tergugat tersebut menurut pendapat Majelis Hakim masih belum bisa dibuktikan **validitasnya**.

3. Putusan Hakim dalam Pokok Perkara

Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

- a. Menyatakan bahwa **Tergugat I dan Tergugat II telah lalai** karena tidak melaksanakan kewajibannya melakukan Pelunasan kepada Penggugat I atas sisa harga Pembelian tanah yang telah dilakukan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Penggugat I kepada Tergugat I hingga

diterbitkannya Sertifikat HGB atas tanah dimaksud menjadi a/n Tergugat I.

- b. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat Akta Perjanjian untuk Jual Beli No.3 tanggal 20 November 2002 antara Penggugat I dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan P. Suandi Halim, SH Notaris/PPAT di Bogor, dengan segala akibat hukumnya.
- c. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat Akta Pelepasan Hak No. 9 tanggal 20 Januari 2003 antara Penggugat I dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan P. Suandi Halim, SH Notaris/PPAT di Bogor, dengan segala akibat hukumnya.
- d. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakan terlebih dahulu dalam Perkara ini terhadap objek sengketa, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat HGB Nomor 244/Kemang a/n PT Bank Bumi Arta,(tergugat) Tbk.
- e. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng (pembayaran yang satu membebaskan pembayaran yang lain) untuk membayar ganti kerugian Materiil kepada Penggugat I Sejumlah Rp 1.425.875.000,- (satu miliar empat ratus dua puluh lima juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
- f. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Uang Paksa Sejumlah Rp1.000.000, (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan Putusan ini Jumlah tersebut akan terus bertambah setiap hari sebesar

Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) terhitung sejak Putusan ini diucapkan sampai dengan Putusan ini dilaksanakan.

- g. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dengan Putusan ini.
- h. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya Hukum, baik Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).
- i. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam Perkara ini.

BAB IV

ANALISIS TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM DAN PENYELESAIAN SENGKETA PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGUASAAN DAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA

A. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria.

Banyaknya perkara penguasaan fisik tanah secara melawan hukum dalam suatu proses perjanjian jual beli dan atau perjanjian pengurusan SHM yang belum selesai, dalam prosesnya banyak terjadi tumpang tindih proses, dan tumpang tindih alas hak dengan alas hak didalam hak atas tanah (sertipikat). Artinya, kepastian hukum atas hak kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan tanah oleh pihak yang merasa diserobot maupun yang menyerobot masih belum jelas.

Tidak adanya kepastian hukum atas hak kepemilikan, penguasaan dan pemanfaatan tanah terjadi karena pihak yang melaporkan tanahnya telah diserobot maupun yang melakukan penyerobotan tidak menyadari betapa pentingnya legalitas kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan tanah. Oleh sebab itu, mereka tidak merasa terdesak untuk mengurus legalitas kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan tanah. Dari sudut pandang ini dapat saja diasumsikan bahwa lemahnya legalitas kepemilikan, penguasaan

atau pemanfaatan tanah pada masing-masing pihak terjadi karena keterbatasan pengetahuan warga masyarakat akan pentingnya legalitas kepemilikan tanah.

Tidak adanya kepastian hukum atas hak kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan itu bisa saja terjadi karena lemahnya kinerja pelayanan publik di bidang pertanahan yang menjadi tugas dan tanggungjawab instansi pertanahan di daerah dan Pemerintah Daerah setempat. Kinerja pelayanan publik yang dimaksud tentu tidak terbatas hanya pada penyuluhan pertanahan dan pelayanan sertifikasi tanah saja, namun mencakup juga pelayanan administrasi pertanahan yang terkait erat dengan proses penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan. Oleh sebab itu, banyak warga masyarakat yang tidak termotivasi untuk mengurus legalitas kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan tanah. Dari sudut pandang ini dapat juga diasumsikan bahwa lemahnya legalitas kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan tanah pada pihak pelapor terjadi karena lemahnya kinerja Kantor Pertanahan Nasional di daerah dan Pemerintah Daerah setempat.

Meningkatnya kasus penyerobotan tanah yang terjadi di wilayah hukum Polda Kepulauan Riau tampak menjadi suatu fenomena yang tidak hanya mengisyaratkan betapa lemahnya kinerja pelayanan sertifikasi tanah untuk mewujudkan tertib pertanahan; namun mengisyaratkan juga lemahnya penyuluhan pertanahan oleh Kantor Pertanahan Nasional dan tidak adanya koordinasi yang baik dengan Pemerintah Daerah setempat di wilayah hukum Polda Kepulauan Riau. Jika fenomena yang demikian itu terus terjadi, maka konsekuensinya antara lain bahwa ketidakjelasan hak kepemilikan,

penguasaan atau pemanfaatan tanah pada sebagian warga masyarakat dapat menimbulkan konflik sosial yang berdampak luas.

Perkara Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Cbn hakim memutus mengenai kurangnya para pihak dalam gugatan dari penggugat, pihak penggugat tidak menyertakan BPN dalam dalil gugatannya, untuk mengesahkan jual beli dibawah tangan dlam perjanjian KPR yang dilakukan tergugat untuk mendapatkan hak atas tanah berupa SHM yang telah dilakukan baliknama (konversi) dalam prosesnya harus dilakukan pendaftaran tanah ulang dengan kuasa dari notaries dan pihak Bank BTN, proses tersebut memerlukan upaya melakukan konversi pendaftaran tanah, namun dalam proses konversi pendaftaran tanah tersebut seringkali menemui permasalahan hukum. Permasalahan konversi pendaftaran hak atas tanah menurut PP No 24 tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah, bahwa konversi hak atas tanah pada dasarnya harus selaras dengan adanya kepemilikan dokumen alas hak untuk membuktikan asal usul (silsilah tanah) dan seberapa luas subjek hukum telah tercatat memiliki membuka, menguasai, dan mengelola lahan tersebut, hingga penggugat tersebut dapat dengan tenang menikmati hak atas tanah tersebut dengan dasar perlindungan dan kepastian dari bukti dokumen tanah yang dimilikinya.

Jenis dokumen yang dimiliki penggugat dalam perkara Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Cbn tergantung pada sistem pendaftaran rezim manakah subjek hukum tersebut melegalisasikan dokumen tersebut sebagai bukti awal. Sistem pendaftaran pertanahan Indonesia pada dasarnya diakomodir oleh

UUPA, namun upaya akomodasi UUPA pun berujung menuai polemik dalam praktiknya, adapun jenis dokumen tanah yang lahir dari ketiga sistem tersebut adalah sebagai berikut:

1. Tanah bekas terlantar
2. Tanah kawasan hutan produksi yang dapat dikonversi
3. Tanah yang berasal dari sumber lain yang berasal dari:
 - a. Tanah negara bebas
 - b. Tanah negara bekas hak barat
 - c. Tanah negara bekas tanah timbul dan tanah tumbuh
 - d. Tanah negara bekas swapraja
 - e. Tanah hasil penyelesaian konflik
 - f. Tanah bekas pertambangan mineral
 - g. Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan
 - h. Tanah yang berasal dari tukar menukar, gadai atau perbuatan hukum keperdataan lainnya
 - i. Tanah yang diserahkan oleh pemegang haknya pada negara.

Awal mula terbitnya alas hak atas tanah yang berbentuk jual beli dibawah tangan pada dasarnya mengacu pada perjanjian jual beli (dibawah tangan), namun dalam prosesnya penggugat dengan itikad baik telah melunasi perjanjian kredit BTN atas nama debitur awal (penjual). Hal ini merupakan bentuk pengalihan hak atas tanah dengan cara jual beli dari pihak debitur dengan perjanjian pokok KPR BTN pada pihak kedua, ketga hingga pihak ke

empat (Penggugat), adapun debitur KPR (pemilik awal) (tergugat I dalam konvensi) merupakan debitur KPR BTN.

Alat bukti dokumen jual beli dibawah tangan memerlukan verifikasi saksi dan diketahui oleh para pihak ahli waris sebagai syarat sahnya suatu perjanjian jual beli tanah dan bangunan. peralihan tanah dengan sistem hukum jual beli secara dibawah tangan tersebut seharusnya melibatkan persekutuan adat setempat, yaitu pemilik awal (debitur KPR BTN) mengalihkan hak atas tanah (*levering*) dengan sistem hukum jual beli dari pembeli pertama hingga ke 4 tersebut merupakan sumber asal muasal dari adanya sengketa hak atas tanah.

Keberadaan akta jual beli dibawah tangan memiliki ciri khusus, yaitu adanya peralihan hak atas tanah dengan cara perjanjian dan perjanjian tersebut sifatnya sementara. Perjanjian jual beli sebagai cara untuk mengalihkan hak atas tanah secara sah dengan cara gadai, usaha bagi hasil, menumpang dan sewa tanah pertanian. Seiring dengan adanya azas kebebasan berkontrak, maka penjual (debitur KPR BTN) tanah mengupayakan cara bentuk pengalihan (*levering*) hak atas tanah dengan dilegalisasi dengan dokumen jual beli dibawah tangan. Perjanjian jual beli tersebut memiliki sifat sementara, cara pengalihan tanah berdasarkan hukum agrarian dengan cara jual beli tersebut dikategorikan sebagai peralihan tanah dengan sistem hukum adat gadai..

Perlindungan hukum bagi pra pihak dalam suatu sengketa jual beli tanah dibawah tangan ini berasal dan memiliki unsur-unsur :

1. Pemilik tanah menggadaikan pada pihak ketiga yang dilegalisasi oleh Camat setempat
2. Pemilik KPR menjual tanah secara dibawah tangan, kemudian dilegalisasi oleh camat dan perangkat hukum adat.

Pendaftaran tanah dengan alas hak dokumen jual beli dibawah tangan, dalam suatu perjanjian pokok KPR BTN dikristalisasi dalam Putusan No. 20/Pdt.G/2019/PN Cbn Putusan tersebut memberikan informasi pada penggugat dalam hal proses diterbitkannya Sertifikat Hak Milik yang harus menghadirkan ahli waris dari pemilik KPR BTN. Tahap mulanya adalah tahap pelunasan, diterbitkannya pelunasan tersebut menjadi proses balik nama dari nama BTN ke ahli waris pemilik awal KPR.. maka perlindungan hukum dari penggugat adalah membuat kembali akta jual beli dengan ahli waris setelah diterbitkannya SHM oleh pihak BPN. Status perjanjian akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT antara penggugat yang telah melunasi KPR dan ahli waris pemilik nama KPR BTN memiliki banyak celah hukum, selain dapat direclaim dan di gugat jual beli dibawah tangan tersebut tidak diketahui oleh para ahli waris,namun disisi lain pembeli (penggugat memiliki bukti cicilan dan pelunasan yang dilakukan dirinya sebagai pembeli tanah yang beritikad baik.

Bukti pelunasan KPR BTN oleh penggugat (pembeli tanah pihak ketiga) harus dilakukan pengawasan lembaga PPAT dan kelurahan dalam melakukan ajudikasi pendaftaran untuk dilakukan peningkatan status hukum bahwa hak atas kepemilikan tanah KPR BTN yang dibeli pihak ketiga secara

dibawah tangan merupakan jenis hak menguasai yang pelaksanaannya pendaftarannya dilimpahkan kepada ahli waris pemilik KPR BTN awal (penjual)

Berdasarkan bukti awal kepemilikan dokumen kuitansi cicilan hingga pelunasan KPR BTN yang dilakukan penggugat merupakan bentuk pengalihan tanah KPR BTN pada pembeli pihak ketiga secara dibawah tangan, terkendala dengan data yuridis atas tanah tersebut, BTN hanya menerbitkan pelunasan KPR dan menerbitkan SHM melalui BPN hanya atas nama pemilik awal (penjual) dan atau ahli warisnya, namun adanya kekuatan mengikat hukum jual beli dengan perjanjian asesornya adalah perjanjian kredit berakibat hukum pemilik ketiga yang telah di alihkan hak atas tanahnya tidak memiliki legalitas kedudukan hukum SHM tersebut. Hal tersebut terjadi karena peralihan tanahnya cacat hukum, karena tanah dikuasai pembeli berdasarkan jual beli dibawah tangan dan bukti pelunasan dan kuitansi pembayaran, sifatnya melekat karena adanya unsur ikatan hukum kebebasan dalam melakukan perjanjian (*pacta sunt servanda*) terhadap tanah yang memiliki status KPR BTN yang telah dilunasi pembeli tersebut.

Tanah yang dikuasai dengan cara jual beli pada dasarnya adalah merupakan metode adjudikasi/ pendaftaran hak atas tanah, adapun objek pendaftaran tanah dalam sistem pendaftaran tanah adalah bidang tanah yang beralas hak KPR BTN yang diperjual belikan secara dibawah tangan , jual beli ini tergolong dalam objek tanah dengan klasifikasi tanah yang tata cara penyelesaiannya diberikannya ganti rugi atas peralihan jual beli bangunan dan

pengalihan hak, yaitu atas rumah yang didirikan di atas perjanjian jual beli yang dilakukan dengan penggugat, ahli waris dengan itikad baik harus dapat membayarkan ganti rugi dari pembeli yang telah melunasi KPR BTN tersebut, atau diselesaikan dengan cara sebaliknya, yaitu ahli waris harus dapat mengakomodir proses pelunasan dan balik nama SHM dari atas nama tercatat KPR BTN.

Peralihannya hak atas tanah dengan alas hak KPR BTN dengan cara suatu perjanjian jual beli bangunan dan pengalihan hak memunculkan suatu permasalahan proses pendaftaran tanah (cacat prosedur) dengan berdasarkan dokumen kuitansi pembayaran KPR dan pelunasan) seharusnya dapat diakomodir oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu keberadaan alas hak KPR BTN yang diperjual belikan sebagai alat bukti yang harus dapat diakomodir oleh hukum, bukti yuridis alas hak KPR BTN yang diperjual belikan ini menjadi bagian masalah hukum pertanahan yang harus diselesaikan dan membutuhkan solusi hukum oleh struktur hukum tanah yang terbit dalam praktek di pemerintahan desa dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adanya perkara Putusan No. 20/Pdt.G/2019/PN Cbn tentang alas hak KPR BTN yang diperjual belikan apakah dapat menyelesaikan sengketa, dan bagaimanakah kedudukan hukum penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik hingga diakui status hukumnya menjadi sertifikat hak milik atas nama penggugat dan pembeli yang memegang bukti pembayaran kuitansi dan pelunasan tersebut.

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dari semua jenis hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai), yang hampir sama dengan kewenangan negara sebagai penguasa untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eigendom* atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan kewenangan yang paling luas pada pemiliknya, Tata cara penerbitan sertipikat hak milik didasarkan pada akta jual beli, yang dibuat berdasarkan prosedur yang ketat dengan tujuan untuk membuktikan kebenaran data atas tanah dan dijamin kebenarannya

Terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara / Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu. pengolahan, penyimpanan, dan penyajian datanya digunakan untuk kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaan atau pendaftarannya.

Prinsip pendaftaran tanah sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah yakni pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaninya. pendaftaran tanah menekankan pelaksanaannya harus berdasarkan pembuktian asas sederhana, aman, terjangkau mutahir dan terbuka, Pengertian asas sederhana, dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedur penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami dan dimengerti para pihak yang berkepentingan terutama oleh pihak pemegang hak atas tanahnya.

Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.

Asas terjangkau, dimaksudkan adanya kejangkauan para pihak-pihak yang memerlukannya khususnya bagi golongan ekonomi lemah. Asas mutahir, dimaksudkan data yang tersedia dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus menunjukkan keadaan mutahir, dimana dalam asas ini harus menunjukkan adanya pemeliharaan data secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaa dilapangan., dan Asas terbuka, dimaksudkan agar masyarakat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat di kantor Pertanahan.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan stuan rumah susun yang didaftar pemegang haknya dan pihak lain serta beban lain yang membebaninya. Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, bukan sistem pendaftaran akta. Hal ini tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan

data fisik yang dihimpun serta disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak yang didaftar.

Latar Historis Pendaftaran Tanah Di Indonesia Indonesia memiliki sejarah dalam urusan pertanahan, termasuk dalam perkembangan pendaftaran tanah yang dipengaruhi oleh situasi dan kondisi di zamannya. Perjalanan sejarah itu sering dibagi dalam beberapa fase atau babakan zaman, diantaranya adalah sebagai pendaftaran Tanah Era Sebelum Penjajahan Di Indonesia tidak ditemukan dokumen yang menjelaskan telah diselenggarakannya pendaftaran tanah sebelum zaman penjajahan. Hal ini dipahami karena hukum yang berlaku pada saat itu adalah hukum tanah adat, merupakan hukum tidak tertulis dan sejak semula berlaku dikalangan masyarakat asli Indonesia sebelum datangnya bangsa Portugis, Belanda, Inggris dan sebagainya.

Hak atas tanah yang dipunyai oleh masyarakat persekutuan hukum adat berdasarkan hukum adat, baik dalam bentuk hak bersama bersifat komunal (hak ulayat) maupun hak perseorangan (hak milik adat). Bagi yang mengusahakannya selalu membuat tanda batas dimana tanah itu dapat diusahakannya atau digarapnya, dan inilah akhirnya yang disebut hak kepemilikan komunal. Semakin lama atas pertambahan keluarga dengan berbagai kepentingannya terhadap tanah, tanah yang komunal tadi ter-individualisasi menjadi hak individu dari seorang warga desa.

Terhadap tanah yang tidak diusahakan tetap menjadi kepemilikan bersama (tanah milik persekutuan adat) yang sifat kepemilikannya

(*publiekrechtelijke*) dan yang terakhir diberi nama menjadi tanah ulayat. Hak atas tanah yang timbul dari proses yang secara terus menerus dikerjakan oleh masyarakat, lalu dilegalkan penguasa kampung atau Kepala Desa dengan pengakuan tanpa surat, sehingga terakhir lahir hubungan kepemilikan yang diakui oleh persekutuan adat dan resmi menjadi milik seseorang dan atau masyarakat dalam lingkungan adat tersebut. Inilah yang kemudian diakui sebagai hak atas tanah yang lahir karena ketentuan hukum adat.

Peristiwa pendaftaran tanah memiliki tatanan hukum adat yang mengatur mengenai pemberian hak atas tanah menurut adat setempat, namun belum menemukan korelasi dari pemberian hak menurut hukum adat dengan pendaftaran hak tersebut. Kemudian dalam menentukan batas tanah digunakan ukuran tertentu yang pada saat itu sudah dikenal dan diakui oleh masyarakat, seperti depa, langkah dan sebagainya, namun itu juga belum akurat. Selain itu surat tanah tersebut belum tersimpan dengan baik, biasanya cukup disimpan oleh Kepala Desa setempat dan ada kecenderungan bila Kepala Desa meninggal, maka semua surat dan dokumen pun turut hilang.

B. Penyelesaian Sengketa Hukum Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria.

Unsur sepakat atau setuju dari para pihak merupakan unsur yang sangat pokok sifatnya dalam mengadakan perjanjian demi terciptanya kepastian hukum. Tercapainya kata sepakat dalam suatu perjanjian mengakibatkan timbulnya perikatan di antara para pihak dan pada saat itu juga perjanjian tersebut telah sah dan mengikat para pihak.

Buku III KUH Perdata yang mengatur mengenai perikatan, tidak menguraikan definisi perikatan dalam pasal-pasalanya. Pitlo mengemukakan definisi perikatan adalah “suatu hubungan hukum yang bersifat kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) untuk melakukan sesuatu prestasi”.

Berdasarkan definisi-definisi perjanjian di atas, baik itu yang berasal dari undang-undang ataupun pendapat para ahli, maka tiap individu dalam kehidupannya sehari-hari dapat bebas mengadakan perjanjian dengan pihak lain selama perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang dan norma-norma yang hidup dalam masyarakat.

Perjanjian yang telah disepakati mengakibatkan timbulnya hubungan hukum bagi para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan isi dari perjanjian yang telah disepakati, serta menganggap isi dari perjanjian tersebut sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang telah membuatnya.

Definisi perjanjian di atas telah tampak adanya asas konsualisme (kesepakatan) dan timbulnya akibat hukum yang mengakibatkan tumbuhnya hak dan kewajiban bagi para pihak. Unsur-unsur perjanjian yang di

aplikasikan dalam perkara penelitian ini adalah adanya perbuatan hukum antar kedua belah pihak

Penyelesaian perjanjian jual beli dengan asesor perjanjian lain dalam satu waktu sebagai alat bukti, di pertimbangkan hakim telah sah, hal ini karena dinilai hakim pengadilan negeri merupakan hakim perkara non administrasi pencatatan tanah, berbeda dengan hakim Tata Usaha Negara dan majelis Kehormatan Notaris lebih berwenang dalam memutus kebenaran suatu sengketa tersebut tersebut.

Beberapa prinsip hukum jaminan sebagaimana yang diatur oleh ketentuan-ketentuan KUH Perdata adalah sebagai berikut.

1. Kedudukan Harta Pihak Peminjam

Kedudukan harta pihak peminjam, yaitu bahwa harta pihak peminjam adalah sepenuhnya merupakan jaminan (tanggungan) atas utangnya. semua harta pihak peminjam, baik yang berupa harta bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari merupakan jaminan atas perikatan utang pihak peminjam.

Hukum jaminan mengatur tentang kedudukan harta pihak yang berutang (pihak peminjam) atas perikatan utangnya yaitu pihak pemberi pinjaman akan dapat menuntut pelunasan utang pihak peminjam dari semua harta yang bersangkutan, termasuk harta yang masih akan dimilikinya di kemudian hari. Pihak pemberi pinjaman mempunyai hak untuk menuntut pelunasan utang dari harta yang akan diperoleh oleh pihak peminjam di kemudian hari.

2. Kedudukan Pihak Pemberi Pinjaman

Kedudukan pihak pemberi pinjaman terhadap pihak pemberi pinjaman dapat diperhatikan mengenai kedudukan pihak pemberi pinjaman dapat dibedakan atas dua golongan, yaitu (1) yang mempunyai kedudukan berimbang sesuai dengan piutang masing-masing, dan (2) yang mempunyai kedudukan didahulukan dari pihak pemberi pinjaman yang lain berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan. Dalam praktik perbankan pihak pemberi pinjaman disebut kreditor dan pihak peminjam disebut nasabah debitur atau debitur.

3. Larangan memperjanjikan pemilikan objek jaminan utang oleh pihak pemberi pinjaman,

Penanggungan dalam bahasa Belanda disebut *Borgtocht*, dalam bahasa Inggris disebut *Guarantee*, tidak banyak dipakai dalam bisnis jual beli tanah dengan jaminan penyelesaian SHM dengan jaminan sejumlah uang, dan andainya pun dipakai, hanya sekedar sebagai jaminan tambahan. Hal itu disebabkan, oleh karena baik dalam personal, maupun *Corporate Guarantee*, penanggung, Borg atau Guarant, tetap menguasai harta yang dijamin, seperti telah tidak terjadi apa-apa, dan ia tetap dapat secara leluasa menjual, mengoperkan dan membebaskan hartanya itu dengan lembaga jaminan yang lain, dengan perkataan lain, justru oleh karena penanggung diperkenankan secara bebas melakukan hal-hal itu, maka kreditur tidak terjamin secara sempurna. Definisi dari penanggungan utang adalah sebagai berikut. Penanggungan utang adalah suatu perjanjian penjaminan utang yang sangat

terkait kepada perorangan (individu atau badan hukum) yang mengikat dirinya sebagai jaminan atas utang dari pihak peminjam dan pihak yang mengikat dirinya disebut penanggung atau penjamin.

Akibat hukum yang timbul jika debitur yang memiliki perjanjian lain kreditur sebagai lembaga yang memiliki tagihan, dan seketika waktu tagihan piutangnya tidak dapat dibayarkan adalah merupakan wanprestasi, yaitu perbuatan lalai tidak memenuhi prestasi. Analisa penulis berpatokan pada pertimbangan hakim terhadap penafsiran (*rechfinding*) perbuatan melawan hukum perdata (*Onrecht matigeedad*)

Perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah pada pihak lain seringkali terjadi suatu permasalahan hukum, yaitu mengenai hubungan tanah dengan *beziternya*, permasalahan tersebut pada pokoknya menyangkut bukti *bezit*, yaitu fungsi polisionil daripada yang menikmati menempati tanah, perlindungan hukumnya dan fungsi *zakenrechtelijk* dari *bezit*, yaitu adanya protes dari pemilik atau penguasa tanah sebelumnya. Bahasan ini termasuk kedalam aturan mengenai Hak milik (*eigendom*) adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, yaitu pihak ketiga dan atau pemerintah. Peralihan tersebut menjadi cikal bakal adanya sengketa pertanahan, permasalahan muncul dari segi data fisik dan data yuridis.

Upaya untuk menghindari permasalahan diatas diperlukan proses pembuktian data fisik dan data yuridis jelas, tertulis dan komprehensif. Bukti tertulis atas tanah pada mulanya dibuat dengan surat keterangan pemerintahan

desa atau kecamatan, dan isi surat keterangan tersebut tergantung pada bentuk perbuatan hukum penyerahan (*levering*) hak atas tanah, bisa berbentuk surat keterangan jual beli, sewa, gadai, ganti rugi tanah untuk pembangunan fasilitas umum dan perbuatan hukum lainnya.

Sengketa Hendra Wijaya , Gan Soan Nio, melawan PT.Bank Bumi Artha yang diwakili oleh Ir. Rachmat selaku Direktur utama, maka hakim pengadilan perdata seharusnya dapat mempertimbangkan surat perjanjian jaminan penyelesaian SHM, serta pendirian bangunan selama dibuatkan SHM untuk dan atas nama PT Bank Bumi Artha harus dinyatakan tidak sah karena Hendra wijaya cc Gan soan nio telah melakukan penyalahgunaan keadaan pada PT Bank Bumi Artha, *arrest* (yurisprudensi) penyalahgunaan wewenang pada dasarnya berasal dari sumber hukum *case* cerobong asap, bahwa penyalahgunaan keadaan yang dilakukan Hendra wijaya dengan telah bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan pertanahan, hal ini dapat dianggap sebagai perluasan yang penting dari penafsiran perbuatan melawan hukum. penjelasan penyalahgunaan keadaan diatas dapat berubah dari waktu ke waktu ,terdapat pendapat yang mengatakan bahwa selama suatu perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan maka dengan sendirinya bertentangan dengan kesusilaan. Apa yang dikenal sebagai “bertentangan dengan kepatutan” adalah jika: (1) perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, dan (2) perbuatan itu tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi orang lain. Perbuatan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) yang terjadi dalam kasus terkenal “cerobong asap palsu”

yang diputus oleh Pengadilan Colmar tanggal 2 Mei 1855, membuktikan bahwa perbuatan yang sia-sia dan merugikan orang lain, adalah juga pelanggaran hukum.

Kasus perjanjian penjaminan sejumlah uang untuk menyelesaikan SHM dengan kuasa jual dengan hakim mempertimbangkan sumber hukumnya dengan cerobong asap case, maka hal ini meruakan suatu hal yang berbeda satu sama lainnya

Kebijakan pertanahan didasarkan atas pokok ketentuan yang termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan prinsip-prinsip dasar hukum tanah nasional. Bangsa Indonesia masih meyakini relevansi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria masih sarat dengan semangat dan amanat untuk menciptakan keadilan di bidang pertanahan serta mengutamakan masyarakat dari golongan lemah.

Usaha-usaha untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum hak kepemilikan atas tanah serta dalam rangka reformasi pendaftaran tanah, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang menyatakan jaminan kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.yang meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan

hak-hak tersebut, 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 penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pentingnya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. ,dan Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintahan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Pendaftaran demi menjamin terselenggaranya tertib administrasi, maka

pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan secara sporadis maupun sistematis. Pendaftaran tanah pertama kali melalui sporadis berarti pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh sekelompok orang yang akan mendaftarkan tanah yang masih berstatus hak lama atau tanah yang belum memiliki hak atau sering disebut dalam praktik pendaftaran tanah pertama kali melalui sistematis merupakan pendaftaran tanah pertama kali yang dilaksanakan oleh pemerintah terhadap satu kelurahan/desa yang masih belum bersertifikat tanah.

Pendaftaran tanah dalam perkara Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Cbn dan Perkara 266/Pdt.G/2020/PN Cbi seharusnya dilakukan pembeli dengan mengetahui kepala wilayah desa/kelurahan, atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Akta jual beli dibawah tangan dan atau akta jual beli notaris merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah. Adapun surat jual beli KPR BTN dengan pihak ketiga ini dibuat oleh pihak yang berkepentingan, yaitu debitur BTN dan pihak yang pembeli. Prosesnya cukup sederhana, dimulai dengan kesaksian ketua Rukun Tetangga (RT), ketua Rukun Warga (RW), kemudian diketahui oleh Kepala Desa, disetujui oleh Kepala Desa atau Lurah

dan seterusnya dikuatkan oleh Camat serta saksi-saksi

Perkara 266/Pdt.G/2020/PN Cbi dan perkara Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Cbn ternyata bisa diatasi dengan pemberdayaan aparatur desa dalam mendata dan mengelola administrasi pertanahan. Sengketa tanah dapat dicegah dengan pelaksanaan sistem pengelolaan administrasi pertanahan yang sistematis dan melibatkan perangkat desa yang terlatih. Pemerintah pusat (BPN) harus menyadari bahwa salah satu unsur penting dalam Reformasi Agraria adalah pemberdayaan perangkat desa supaya administrasi pertanahan dapat dilakukan secara mandiri.

Dukungan sistem data dan sumber daya manusia yang memadai, ketersediaan arsip dan data pertanahan yang diperlukan oleh masyarakat dapat mengurangi potensi konflik agraria. Untuk konflik diatas, maka penegakan hukum atas adanya jual beli tanah yang disertai dengan perjanjian asesor jelas tidak hanya dapat diukur dengan kualitas substansi UUPA dan aturan-aturan dibawahnya, namun diperlukan ukuran pertimbangan atau diskresi Birokrasi sistem pendaftaran dan penguasaan Hak Atas Tanah Indonesia, pertimbangan atau diskresi birokrasi dalam sistem tersebut merupakan bentuk penerapan progresif sehingga teori muatan undang-undang, budaya jual beli tanah yang disertai dengan perjanjian asesor pertanahan dengan birokrat kementerian agraria tata ruang, serta PPAT Kepala Desa dapat terintegrasi satu sama lain.

Penyerahan hak atas tanah yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR), dipandang panitia adjudikasi/Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftarkan hak. Dasar mendaftarkan tanah harus

dilampirkan adanya bukti awal, pembuktian hak lama dibutuhkan untuk keperluan pendaftaran hak, sebagai bukti tertulis. Adapun keterangan saksi Kepala Desa sebagai PPAT sementara melakukan pencetakan, menyaksikan perjanjian jual beli dengan perjanjian asesor atas penyerahan hak sebidang tanah tidak lah dapat dibenarkan secara hukum.

Ketidakpastian hukum dalam proses pembuktian, dalam perkara perkara Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Cbn dan 266/Pdt.G/2020/PN Cbi dapat dibuktikan terbalik dengan cara pemohon atau penggugat tidak memiliki secara lengkap dokumen pembuktian, maka pembukuan hak atas tanah dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya, dengan syarat Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya, Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Bukti kepemilikan tanah dalam sistem Pendaftaran Tanah diatur tentang jenis dokumen bukti kepemilikan awal atas tanah tentang:

1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Asas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah asas sederhana yaitu dilakukan secara sederhana hal ini dimaksudkan agar ketentuan maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan di masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itu diberlakukan pula asas terbuka

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.

1. Perlindungan hukum dalam penelitian ini berakhir pada adanya penafsiran hukum hakim mengenai adanya pertimbangan syarat sahnya suatu perjanjian, dianalisa dalam isi perjanjian jual beli dengan itikad baik tidak hanya sebatas diselesaikan dengan perjanjian jual beli apabila salah satu pihak (penggugat) telah dirugikan. Secara yang tidak memiliki kepastian hukum adalah perjanjian pokok yaitu perjanjian jual beli dengan adanya perjanjian lain (asesor) dalam satu klausul / format yang disahkan oleh notaries dan atau dibawah tangan, dalam upaya hukum di pengadilan tingkat I, seharusnya para pihak yang dalam keadaan sengketa mengemukakan posita perjanjian jual beli yang seharusnya, agar hakim tidak membatalkan perjanjian jual beli tersebut untuk mendapatkan kepastian hukum yang utuh, dan mengupayakan penyelesaian BPN sebagai badan yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi pra pihak.
2. Penyelesaian Sengkata Hukum antara para pihak yang berperkara adalah disarankan adanya peran BPN dalam klausula mediasi pasca hakim membatalkan perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan notaries, BPN Sebagai lembaga administratif agar dapat membuka mediasi dengan menghadirkan kedua pelah pihak sehingga upaya

pengalihan dan penguasaa tanah dapat memenuhi rasa keadilan bagi kedua belah pihak (*win win solution*).

B. Saran

1. Perjanjian jual beli dengan adanya asesor dalam satu waktu perbuatan hukum tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi pihak yang tunduk pada perjanjian jual beli tanah, maka disarankan agar notaries memberikan masukan yang lebih terarah agar tidak terjadi sengketa seperti ini dilain waktu
2. Disarankan agar BPN dapat lebih mengawasi perjanjian jual beli dengan asesor dalam satu waktu perbuatan hukum sebelum dibuatkannya SHM.
3. Disarankan agar perjanjian jualbeli secara tradisional dibuatkan aturan atau hukum mengenai acara penyelesaiannya, sehingga adanya celah hukum Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata tidak disalah gunakan sebagai (penyalahgunaan keadaan) dalam acara penyelesaiannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Sumber Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010
- Ali, Achmad, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Prenada Media Group: Jakarta, 2010,
- Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, West, ninth edition, St. Paul, 2009,
- H. Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004
- Iman Sudiyat, *Asas-asas Hukum Adat : Bekal Pengantar*, Liberty, Cetakan Ketiga, Yogyakarta, 2000,
- _____ dan Ida Bagus Wiyasa Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Mandar Maju, 2003
- Miriam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit: Alumni, Bandung 1994.
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S3 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003,
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, cetakan ke enam, Jakarta, 2010,
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984, Cet. VI,
- Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif: Rekonstruksi terhadap Teori Hukum Pembangunan Dan teori Hukum Progresif*, Genta Publishing, Cetakan Kedua, Yogyakarta, 2012,
- Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1988,
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- _____, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar grafika, Buku Kesau, Jakarta,
- Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta 2003,

Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2008

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta 2008,

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1974,

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet XI, PT. Intermedia, Jakarta 1987

Sulistiyowati Irianto dan Sidharta, *Metode Penelitian Hukum : Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta,

Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, 1991,

Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008

B. Sumber Perundang-undangan

UUD 1945 Amandemen Ke-4

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Dasar-dasar Agraria.

Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang *Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya*

C. Sumber lainnya

Nyoman Satyayudha Dananjaya, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik dan akibat hukumnya terhadap akta jual beli*, Jurnal Bina Mulia Hukum, P-ISSN; 2528-7273, Volume 1 Nomor 1, September 2016, Jurnal berkala Fakultas Hukum UNPAD,

Yulia Dewitasari dan Putu Tuni Cakabawa L., "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian," Jurnal Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Shidarta, *Perbuatan Melawan Hukum Lingkungan: Penafsiran Ekstensif dan Doktrin Injuria Sine Damno.*” *Jurnal Yudisial*. Vol. III/No. 01/April/2010.

OUTLINE

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM SENGKETA PERJANJIAN PENGUASAAN DAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA MELAWAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Identifikasi Masalah
 - 1. Bagaimanakah Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum?
 - 2. Bagaimanakah Penyelesaian Sengketa Hukum Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum ?
- C. Tujuan Penelitian
- D. Kegunaan Penelitian
- E. Kerangka Penelitian
- F. Metode Penelitian

BAB II TINJAUAN TEORI TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM DAN PENGALIHKAN HAK ATAS TANAH SECARA MELAWAN HUKUM

- A. Tinjauan Teori Tentang Perlindungan Hukum
 - 1. Perlindungan Hukum Perdata
 - 2. Perlindungan Hukum Pertatahan
- B. Penguasaan Dan Pengalihan dan Pengalihan Tanah Tanpa Hak

C. Hukum Perdata Pertanahan

1. Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

2. Perbuatan Melawan Hukum Perdata Tanah

3. Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tanah.

a. Perjanjian Jual Beli Tanah

b. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian

Jual Beli

**BAB III OBJEK PENELITIAN DAN KASUS TENTANG
PENYELESAIAN HUKUM PENGALIHAN DAN
PENGUASAAN TANAH SECARA MELAWAN HUKUM**

A. Kasus Dalam Putusan 266/Pdt.G/2020/PN Cbi, sengketa antara PT Bank Bumi Artha Yang diwakili Oleh Ir. Rachmat dan Hendra Wijaya - Gan Soan Nio

B. Kasus Perjanjian Jual beli dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Cbn.

**BAB IV ANALISIS TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM DAN
PENYELESAIAN SENGKETA PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN PENGUASAAN DAN PENGALIHAN HAK
ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5
TAHUN 1960 TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA**

A. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum

B. Penyelesaian Sengkata Hukum Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

CURRICULUM VITAE

LAMPIRAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM SENGKETA
PERJANJIAN PENGUASAAN DAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH
SECARA MELAWAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR
5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA**

SATRIO ADI WARSITO*

Abstrak.

Acara perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di hadapan notaris seringkali dibarengi dengan perjanjian tambahan (asesoir), seharusnya pengalihan dan penguasaan tanah dengan cara jual beli tidak di barengai dengan perjanjian asesor agar tidak memiliki proses yang panjang, secara Proses pengalihan hak atas tanah (*levering*) yang menjadi bagiannya adalah pendaftaran balik nama pembuatan sertipikat (SHM) membutuhkan waktu dan biaya, sedangkan sifat perjanjian jual beli adalah kontan dan konkrit, namun pada kenyataannya masih banyak fenomena pengalihan dan penguasaan tanah yang memiliki perjanjian tambahan atau asesor, justru akan menimbulkan sengketa bukan melindungi para pihaknya. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, peneliti mengidentifikasi permasalahan hukumnya yaitu Bentuk Perlindungan Hukum dan Penyelesaian Hukum Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu metode yang dilakukan dengan mengkaji, meneliti mengenai variabel perlindungan hukum perdata dalam Hukum pertanahan. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan masalah secara aktual, dan mencari pemecahan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta hukum positif, Teknik pengumpulan data menggunakan teknik pendekatan kasus

Kesimpulan bentuk perlindungan hukum pada para pihak adalah adanya penafsiran hukum hakim mengenai adanya pertimbangan syarat sahnya suatu perjanjian, dianalisa dalam isi perjanjian penjual dan pembeli dengan itikad baik, BPN Sebagai lembaga administratif agar dapat membuka mediasi dengan menghadirkan kedua pelah pihak sehingga upaya pengalihan dan penguasaa tanah dapat memenuhi rasa keadilan bagi kedua belah pihak (*win win solution*).

Abstract

The land sale and purchase agreement event which is carried out in the presence of a notary is often accompanied by an additional agreement (asseoir), the transfer and control of land by buying and selling should not be accompanied by an assessor agreement so that it does not have a long process, the process of transferring land rights (levering) the part is that registration behind the name of making certificates (SHM) takes time and money, while the nature of the sale and purchase agreement is cash and concrete, but in reality there are still many phenomena of transfer and control of land that have additional agreements or assessors, it will cause disputes instead of protecting

*Lahir Di Nabire Pada tanggal 12 Desember 1993, Bertugas Sebagai Anggota TNI Angkatan Darat ,Dinas Di Pusat Pendidikan Hukum , Lulusan Pendidikan secaba PK 2013 dan Dikbaintel 2018 , email : satriowarsito12@gmail.com, no HP: +6285254813887

the parties. Based on the description of the background above, the researcher identifies the legal problems, namely the form of legal protection and legal settlement of the parties in the dispute over the control and transfer of land rights against the law Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Principles.

In writing this thesis using a normative juridical approach, the method is carried out by reviewing, researching the variables of civil law protection in land law. factual, and accurate regarding positive legal facts, Data collection techniques using case approach techniques

The conclusion of the form of legal protection for the parties is the legal interpretation of the judge regarding the consideration of the legal requirements of an agreement, analyzed in the contents of the seller and buyer agreement in good faith, BPN as an administrative institution in order to be able to open mediation by presenting both parties so that efforts to transfer and control land can fulfill a sense of justice for both parties (win win solution).

A. Pendahuluan.

Acara perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di hadapan notaris seringkali dibarengi dengan perjanjian tambahan (asesoir), padahal perjanjian jual beli tanah seharusnya dapat mengakomodir hak dan kewajiban para pihak hingga adanya klausul penyelesaian sengketa ketika adanya salah satu pasal atau hak para pihak yang telah dilanggar. Perjanjian pelengkap dalam perjanjian jual beli yang menjadi suatu permasalahan hukum yang terjadi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu perbuatan hukum, dan jika perjanjian jual beli tanah & bangunan tersebut ditambah dengan perjanjian lain, seperti perjanjian penjaminan penyelesaian sertipikat untuk kurun waktu tertentu, dan perjanjian kredit lain sebagai perjanjian pelengkap. Perjanjian tambahan dalam perjanjian jual beli ini pada masanya akan muncul akibat hukum, dan akan rentan terjadi sengketa bagi para pihak yang sama-sama tunduk dan mengikatkan dirinya pada perjanjian pengikatan jual beli tersebut¹.

Latar belakang dalam penulisan ini pada awalnya adalah dari perjanjian pengikatan jual beli pengalih hak atas tanah yang dibuat dihadapan notaris antara penjual tanah dan pembeli. Perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan notaris terdapat kalusula kepentingan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, khususnya hal pembayaran pajak, dan

pendaftaran tanah. Klausula pembayaran pajak, dan pendaftaran balik nama kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian tambahan dalam perjanjian jual beli tanah dengan harga pokok sebagai bagian dari objek jual beli. Perjanjian tambahan (asesoir) berupa pada intinya merupakan perjanjian mengenai pengaturan pengalihan hak atas adanya perjanjian jual beli tanah *a quo*, namun pada praktiknya (*das sein*) akan muncul sebagai suatu akibat hukum dan sangat berisiko terjadinya sengketa hukum, disisi lain perjanjian jual beli dengan perjanjian asesor ini merupakan suatu fenomena kebebasan berkontrak untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian jual beli pertanahan (*das sollen*).

Pasal 1320 KUH Per data yang mengatur tentang kebebasan berkontrak pada saat ini banyak digunakan sebagai penunjang kepastian hukum dalam perjanjian jual beli pengalih hak atas tanah bagi para pihak, namun dalam mencari keadilan hukum acara (formil) yang digunakan untuk mencari kebenaran hukum materil, kebebasan berkontrak jual beli dengan tambahan perjanjian asesor berupa perjanjian pengalihan hak atas tanah sebagai penunjang lancarnya jual beli (penguasaan fisik dan dokumen tanah) akan menambah proses berakhirnya atau daluarsanya suatu perjanjian jual beli, karena pengalihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan SHM membutuhkan proses pembuktian dalam sistem pendaftaran tanah.

Proses pengalihan hak atas tanah (*levering*) yang menjadi bagiannya adalah pendaftaran balik nama pembuatan sertipikat (SHM) membutuhkan waktu dan biaya, sedangkan sifat perjanjian jual beli adalah

¹Nyoman Satyayudha Dananjaya, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik dan akibat hukumnya terhadap akta jual beli*, Jurnal Bina Mulia Hukum, P-ISSN;2528-7273, Volume 1 Nomor 1, September 2016, Jurnal berkala Fakultas Hukum UNPAD, Hlm, 63.

kontan dan konkrit² bahwa dalam perjanjian jual tersebut seharusnya sudah dapat mengakomodir pada hak dan kewajiban para pihak, hanya dalam perjanjian jual beli pada masa sekarang dilatarbelakangi dari adanya perjanjian asesor yaitu perjanjian tambahan yang intinya perjanjian pengalihan hak atas tanah yang dibuat oleh Penjual dan Pembeli. perjanjian pengalihan hak dari penjual pada pembeli sebagai perjanjian asesor seharusnya dapat dilakukan dalam satu waktu yang singkat agar tercapainya prinsip kontan dan konkrit (pada satu waktu danyata adanya)³, di sisi lain dalam undang-undang penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai objek jual beli memerlukan proses hukum. Pasal 1320 KUH Perdata

Penyelesaian sengketa perjanjian jual beli tanah antara penjual dan pembeli dalam perkara pada dasarnya berawal dari dalam masa perjanjian pengurusan sertipikat tanah yang membutuhkan waktu yang cukup lama, maka terdapat suatu perbuatan tanpa hak, tidak terdapat perizinan penggunaan tanah dari pembeli, perbuatan tanpa izin tersebut berupa pembuatan bangunan permanen, padahal objek tanah tersebut berada dalam masa penyelesaian perjanjian jual beli dan perjanjian pengurusan pembuatan balik nama sertipikat.

Pembuatan objek bangunan di dalam lokasi tanah yang sedang berada dalam masa penyelesaian perjanjian jual beli, terdapat kekosongan hukum dalam perjanjian sehingga menimbulkan atau berakibat adanya suatu perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum (perbuatan melawan hukum), perbuatan melawan hukum yang dilakukan penjual, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum pidana dan dapat juga dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum perdata.

Latar belakang perjanjian jual beli yang memiliki karakter klausula tambahan perjanjian pengalihan hak atas tanah berakibat hukum, yaitu dengan adanya ketidakpastian hukum, khususnya dalam proses pendaftaran tanah, peristiwa hukum perjanjian jual beli yang dibarengi dengan adanya perjanjian pengalihan hak atas tanah merupakan suatu bentuk ketimpangan antara aturan kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang tidak dapat mengakomodir acara penyelesaian sengketa, sehingga tujuan hukum formil untuk menemukan tujuan hukum materil tidak terpenuhi.

B. Pembahasan

1. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria.

² Iman Sudiyat, *Asas-asas Hukum Adat : Bekal Pengantar*, Liberty, Cetakan Ketiga, Yogyakarta, 2000, hlm, 35.

³ *Ibid*, Hlm, 35.

Pada Banyaknya perkara penguasaan fisik tanah secara melawan hukum dalam suatu proses perjanjian jual beli dan atau perjanjian pengurusan SHM yang belum selesai, dalam prosesnya banyak terjadi tumpang tindih proses, dan tumpang tindih alas hak dengan alas hak didalam hak atas tanah (sertipikat). Artinya, kepastian hukum atas hak kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan tanah oleh pihak yang merasa diserobot maupun yang menyerobot masih belum jelas.

Tidak adanya kepastian hukum atas hak kepemilikan, penguasaan dan pemanfaatan tanah terjadi karena pihak yang melaporkan tanahnya telah diserobot maupun yang melakukan penyerobotan tidak menyadari betapa pentingnya legalitas kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan tanah. Oleh sebab itu, mereka tidak merasa terdesak untuk mengurus legalitas kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan tanah. Dari sudut pandang ini dapat saja diasumsikan bahwa lemahnya legalitas kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan tanah pada masing-masing pihak terjadi karena keterbatasan pengetahuan warga masyarakat akan pentingnya legalitas kepemilikan tanah.

Tidak adanya kepastian hukum atas hak kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan itu bisa saja terjadi karena lemahnya kinerja pelayanan publik di bidang pertanahan yang menjadi tugas dan tanggungjawab instansi pertanahan di daerah dan Pemerintah Daerah setempat. Kinerja pelayanan publik yang dimaksud tentu tidak terbatas hanya pada penyuluhan pertanahan dan pelayanan sertifikasi tanah saja, namun mencakup juga pelayanan administrasi pertanahan yang terkait erat dengan proses penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan. Oleh sebab itu, banyak warga masyarakat yang tidak termotivasi untuk mengurus legalitas kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan tanah. Dari sudut pandang ini dapat juga diasumsikan bahwa lemahnya legalitas kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan tanah pada pihak pelapor terjadi karena lemahnya kinerja Kantor Pertanahan Nasional di daerah dan Pemerintah Daerah setempat.

Meningkatnya kasus penyerobotan tanah yang terjadi di wilayah hukum Polda Kepulauan Riau tampak menjadi suatu fenomena yang tidak hanya mengisyaratkan betapa lemahnya kinerja pelayanan sertifikasi tanah untuk mewujudkan tertib pertanahan; namun mengisyaratkan juga lemahnya penyuluhan pertanahan oleh Kantor Pertanahan Nasional dan tidak adanya koordinasi yang baik dengan Pemerintah Daerah setempat di wilayah hukum Polda Kepulauan Riau. Jika fenomena yang demikian itu terus terjadi, maka konsekuensinya antara lain bahwa ketidakjelasan hak kepemilikan, penguasaan atau pemanfaatan tanah pada sebagian warga masyarakat dapat menimbulkan konflik sosial yang berdampak luas.

Perkara Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Cbn hakim memutuskan mengenai kurangnya para pihak dalam gugatan dari penggugat, pihak penggugat tidak menyertakan BPN dalam dalil gugatannya, untuk mengesahkan jual beli dibawah tangan dalam perjanjian

KPR yang dilakukan tergugat untuk mendapatkan hak atas tanah berupa SHM yang telah dilakukan baliknama (konversi) dalam prosesnya harus dilakukan pendaftaran tanah ulang dengan kuasa dari notaries dan pihak Bank BTN, proses tersebut memerlukan upaya melakukan konversi pendaftaran tanah, namun dalam proses konversi pendaftaran tanah tersebut seringkali menemui permasalahan hukum. Permasalahan konversi pendaftaran hak atas tanah menurut PP No 24 tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah, bahwa konversi hak atas tanah pada dasarnya harus selaras dengan adanya kepemilikan dokumen alas hak untuk membuktikan asal usul (silsilah tanah) dan seberapa luas subjek hukum telah tercatat memiliki membuka, menguasai, dan mengelola lahan tersebut, hingga penggugat tersebut dapat dengan tenang menikmati hak atas tanah tersebut dengan dasar perlindungan dan kepastian dari bukti dokumen tanah yang dimilikinya. Jenis dokumen yang dimiliki penggugat dalam perkara Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Cbn tergantung pada sistem pendaftaran rezim manakah subjek hukum tersebut melegalisasikan dokumen tersebut sebagai bukti awal. Sistem pendaftaran pertanahan Indonesia pada dasarnya diakomodir oleh UUPA, namun upaya akomodasi UUPA pun berujung menuai polemik dalam praktiknya,

2. Penyelesaian Sengketa Hukum Para Pihak Dalam Sengketa Perjanjian Penguasaan Dan Pengalihan Hak Atas tanah Secara melawan Hukum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria

Unsur sepakat atau setuju dari para pihak merupakan unsur yang sangat pokok sifatnya dalam mengadakan perjanjian demi terciptanya kepastian hukum. Tercapainya kata sepakat dalam suatu perjanjian mengakibatkan timbulnya perikatan di antara para pihak dan pada saat itu juga perjanjian tersebut telah sah dan mengikat para pihak.

Buku III KUH Perdata yang mengatur mengenai perikatan, tidak menguraikan definisi perikatan dalam pasal-pasalannya. Pitlo mengemukakan definisi perikatan adalah "suatu hubungan hukum yang bersifat kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) untuk melakukan sesuatu prestasi".

Berdasarkan definisi-definisi perjanjian di atas, baik itu yang berasal dari undang-undang ataupun pendapat para ahli, maka tiap individu dalam kehidupannya sehari-hari dapat bebas mengadakan perjanjian dengan pihak lain selama perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang dan norma-norma yang hidup dalam masyarakat.

Perjanjian yang telah disepakati mengakibatkan timbulnya hubungan hukum bagi para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan isi dari perjanjian yang telah disepakati, serta menganggap isi dari perjanjian tersebut sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang telah membuatnya.

Definisi perjanjian di atas telah tampak adanya asas konsualisme (kesepakatan) dan timbulnya akibat hukum yang mengakibatkan tumbuhnya hak dan kewajiban bagi para pihak. Unsur-unsur perjanjian yang di aplikasikan dalam perkara penelitian ini adalah adanya perbuatan hukum antar kedua belah pihak

Penyelesaian perjanjian jual beli dengan asesor perjanjian lain dalam satu waktu sebagai alat bukti, di pertimbangkan hakim telah sah, hal ini karena dinilai hakim pengadilan negeri merupakan hakim perkara non administrasi pencatatan tanah, berbeda dengan hakim Tata Usaha Negara dan majelis Kehormatan Notaris lebih berwenang dalam memutus kebenaran suatu sengketa tersebut tersebut.

Akibat hukum yang timbul jika debitur yang memiliki perjanjian lain kreditur sebagai lembaga yang memiliki tagihan, dan seketika waktu tagihan piutangnya tidak dapat dibayarkan adalah merupakan wanprestasi, yaitu perbuatan lalai tidak memenuhi prestasi Analisa penulis berpatokan pada pertimbangan hakim terhadap penafsiran (*rechfinding*) perbuatan melawan hukum perdata (*Onrecht matigeedad*)

Perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah pada pihak lain seringkali terjadi suatu permasalahan hukum, yaitu mengenai hubungan tanah dengan *beziternya*, permasalahan tersebut pada pokoknya menyangkut bukti bezit, yaitu fungsi polisionil daripada yang menikmati menempati tanah, perlindungan hukumnya dan fungsi *zakenrechtelijk* dari *bezit*, yaitu adanya protes dari pemilik atau penguasa tanah sebelumnya. Bahasan ini termasuk kedalam aturan mengenai Hak milik (*eigendom*) adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, yaitu pihak ketiga dan atau pemerintah. Peralihan tersebut menjadi cikal bakal adanya sengketa pertanahan, permasalahan muncul dari segi data fisik dan data yuridis.

Upaya untuk menghindari permasalahan diatas diperlukan proses pembuktian data fisik dan data yuridis jelas, tertulis dan komprehensif. Bukti tertulis atas tanah pada mulanya dibuat dengan surat keterangan pemerintahan desa atau kecamatan, dan isi surat keterangan tersebut tergantung pada bentuk perbuatan hukum penyerahan (*levering*) hak atas tanah, bisa berbentuk surat keterangan jual beli, sewa, gadai, ganti rugi tanah untuk pembangunan fasilitas umum dan perbuatan hukum lainnya.

Sengketa Hendra Wijaya, Gan Soan Nio, melawan PT. Bank Bumi Artha yang diwakili oleh Ir. Rachmat selaku Direktur utama, maka hakim pengadilan perdata seharusnya dapat mempertimbangkan surat perjanjian jaminan penyelesaian SHM, serta pendirian bangunan selama dibuatkan SHM untuk dan atas nama PT Bank Bumi Artha harus dinyatakan tidak sah karena Hendra wijaya cc Gan soan nio telah melakukan penyalahgunaan keadaan pada PT Bank Bumi Artha, *arrest* (yurisprudensi) penyalahgunaan wewenang pada dasarnya berasal dari sumber hukum *case* cerobong

asap, bahwa *penyalahgunaan keadaan yang dilakukan Hendra wijaya* dengan telah bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan pertanahan, hal ini dapat dianggap sebagai perluasan yang penting dari penafsiran perbuatan melawan hukum. penjelasan penyalahgunaan keadaan diatas dapat berubah dari waktu ke waktu ,terdapat pendapat yang mengatakan bahwa selama suatu perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan maka dengan sendirinya bertentangan dengan kesusilaan. Apa yang dikenal sebagai “bertentangan dengan kepatutan” adalah jika: (1) perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, dan (2) perbuatan itu tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi orang lain. Perbuatan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) yang terjadi dalam kasus terkenal “cerobong asap palsu” yang diputus oleh Pengadilan Colmar tanggal 2 Mei 1855, membuktikan bahwa perbuatan yang sia-sia dan merugikan orang lain, adalah juga pelanggaran hukum.

Kasus perjanjian penjaminan sejumlah uang untuk menyelesaikan SHM dengan kuasa jual dengan hakim mempertimbangkan sumber hukumnya dengan cerobong asap case, maka hal ini meruakan suatu hal yang berbeda satu sama lainnya

Kebijakan pertanahan didasarkan atas pokok ketentuan yang termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan prinsip-prinsip dasar hukum tanah nasional. Bangsa Indonesia masih meyakini relevansi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria masih sarat dengan semangat dan amanat untuk menciptakan keadilan di bidang pertanahan serta mengutamakan masyarakat dari golongan lemah.

Usaha-usaha untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum hak kepemilikan atas tanah serta dalam rangka reformasi pendaftaran tanah, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang menyatakan jaminan kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.yang meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, 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 penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi

pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pentingnya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.Satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. ,dan Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintahan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Pendaftaran demi menjamin terselenggaranya tertib administrasi, maka pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan secara sporadis maupun sistematis. Pendaftaran tanah pertama kali melalui sporadis berarti pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh sekelompok orang yang akan mendaftarkan tanah yang masih berstatus hak lama atau tanah yang belum memiliki hak atau sering disebut dalam paktik pendaftaran tanah pertama kali melalui sistematis merupakan pendaftaran tanah pertama kali yang dilaksanakan oleh pemerintah terhadap satu kelurahan/desa yang masih belum bersertifikat tanah.

Pendaftaran tanah dalam perkara Nomor 20/Pdt.G/2019/PN Cbn dan Perkara 266/Pdt.G/2020/PN Cbi seharusnya dilakukan pembeli dengan mengetahui kepala wilayah desa/kelurahan, atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya

C. PENUTUP

Kesimpulan bentuk perlindungan hukum pada para pihak adalah adanya penafsiran hukum hakim mengenai adanya pertimbangan syarat sahnya suatu perjanjian, dianalisa dalam isi perjanjian penjual dan pembeli dengan itikad baik, BPN Sebagai lembaga administratif agar dapat membuka mediasi dengan menghadirkan kedua pelah pihak sehingga upaya pengalihan dan penguasaa tanah dapat memenuhi rasa keadilan bagi kedua belah pihak (*win win solution*).

D. DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010

Ali, Achmad, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Prenada Media Group: Jakarta, 2010,

Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, West, ninth edition, St. Paul, 2009,

H. Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004

Iman Sudiyat, *Asas-asas Hukum Adat : Bekal Pengantar*, Liberty, Cetakan Ketiga, Yogyakarta, 2000,

_____ dan Ida Bagus Wiyasa Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Mandar Maju, 2003

Miriam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit: Alumni, Bandung 1994.

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S3 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003,

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, cetakan ke enam, Jakarta, 2010,

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984, Cet. VI,

Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif: Rekonstruksi terhadap Teori Hukum Pembangunan Dan teori Hukum Progresif*, Genta Publishing, Cetakan Kedua, Yogyakarta, 2012,

Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1988,

Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.

_____, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Buku Kesau, Jakarta,

Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta 2003,

Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2008

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta 2008,

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1974,

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet XI, PT. Intermasa, Jakarta 1987

Sulistiyowati Irianto dan Sidharta, *Metode Penelitian Hukum : Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta,

Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, 1991,

Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008

A. Sumber Perundang-undangan

UUD 1945 Amandemen Ke-4

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Dasar-dasar Agraria.

Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya

B. Sumber lainnya

Nyoman Satyayudha Dananjaya, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik dan akibat hukumnya terhadap akta jual beli*, Jurnal Bina Mulia Hukum, P-ISSN; 2528-7273, Volume 1 Nomor 1, September 2016, Jurnal berkala Fakultas Hukum UNPAD,

Yulia Dewitasari dan Putu Tuni Cakabawa L., "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian," Jurnal Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.

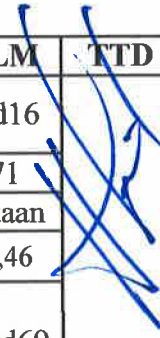
Shidarta, *Perbuatan Melawan Hukum Lingkungan: Penafsiran Ekstensif dan Doktrin Injuria Sine Damno.* Jurnal Yudisial. Vol. III/No. 01/April/2010.

**MATRIKS PERBAIKAN NASKAH
PENULISAN TUGAS AKHIR
SKRIPSI**

Nama : Satrio Adi Warsito
NPM : 4115 1010 140110
Tanggal Ujian : 21 Oktober 2021

**JUDUL
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM SENGKETA
PERJANJIAN PENGUASAAN DAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA
MELAWAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA**

Pembimbing : Dini Ramdania S.H.,M.H.

No	Pertanyaan/Saran/Koreksi	Jawaban/Tindak Lanjut	HLM	TTD
1	Perbaiki Penulisan catatan kaki Di BAB I	Menyesuaikan dengan arahan & Perbaikan	1sd16	
2	Perhatikan perspektif penulisan	Menyesuaikan dengan arahan & Perbaikan	1sd71	
3	Materai	Menyesuaikan dengan arahan & Perbaikan	pnytaan	
4	Judul Per BAB	Menyesuaikan dengan arahan & Perbaikan	1,17,46	
5	Bab IV adalah hasil analisa saudara tidak ada lagi isi Pasal dan Teori	Menyesuaikan dengan arahan & Perbaikan	46sd69	

Bandung 21 Oktober 2021
Mengetahui/menyetujui
Pembimbing



Dini Ramdania S.H.,M.H.


**MATRIKS PERBAIKAN NASKAH
PENULISAN TUGAS AKHIR
SKRIPSI**

Nama : Satrio Adi Warsito
NPM : 4115 1010 140110
Tanggal Ujian : 21 Oktober 2021

JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM SENGKETA
PERJANJIAN PENGUASAAN DAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA
MELAWAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA**

Ketua Sidang : Dani Durahman ,S.H.,M.H.

No	Pertanyaan/Saran/Koreksi	Jawaban/Tindak Lanjut	HLM	TTD
1	Pernyataan Gunakan Materai dan di tanda tangan	Menyesuaikan dengan arahan & Perbaikan	pnnyataan	
2	Lihat Penulisan Pedoman catatan Kaki	Menyesuaikan dengan arahan & Perbaikan	1sd71	
3	Judul bab posisi center	Menyesuaikan dengan arahan & Perbaikan	1,17,46	
4	Bab IV Tidak ada catatan Kaki	Menyesuaikan dengan arahan & Perbaikan	46sd69	
5	Kata Sambung tidak ada di awal kalimat	Menyesuaikan dengan arahan & Perbaikan	1 sd71	
6	Kesimpulan BAB V Point 2 tidak terlalu singkat	Menyesuaikan dengan arahan & Perbaikan	70	

Bandung 21 Oktober 2021
Mengetahui/menyetujui
Ketua Sidang



Dani Durahman ,S.H.,M.H.

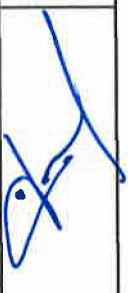
**MATRIKS PERBAIKAN NASKAH
PENULISAN TUGAS AKHIR
SKRIPSI**

Nama :Satrio Adi Warsito
NPM : 4115 1010 140110
Tanggal Ujian : 21 Oktober 2021

JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM SENGKETA
PERJANJIAN PENGUASAAN DAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA
MELAWAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA**

Penguji : Eni Dasuki , S.H.,M.H.

No	Pertanyaan/Saran/Koreksi	Jawaban/Tindak Lanjut	HLM	TTD
1	Teknik Penulisan	Menyesuaikan dengan arahan & Perbaikan	1sd71	
	Pedoman FH UNLA			
	Catatan kaki			
	Kata Sambung awal kalimat			
	Typo			
Judul Bab IV Tidak sama dengan Judul tugas akhir				
2	Konsep hukum Yang Relevan	Menyesuaikan dengan arahan & Perbaikan	1sd71	

Bandung 21 Oktober 2021
Mengetahui/menyetujui
Penguji



Eni Dasuki , S.H.,M.H.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENELITI



I. Data Pribadi

Nama : **Satrio Adi Warsito**
Tempat dan Tanggal Lahir : Nabire, 12 Desember 1993
Pekerjaan : TNI AD
Alamat : Jl. Kapt Abdul Hammid No. 38, Cidadap,
Bandung
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Kristen
Nama Ayah : Kapten Inf Eko Warsito
Nama Ibu : Novi Lumantow
Email : satriowarsito12@gmail.com
No hp : 085254813887

II. Riwayat Pendidikan

1. Sekolah Dasar Swasta
2. Sekolah Menengah Pertama Swasta
3. Sekolah Menengah Atas Negeri 1
4. Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

III. Pendidikan Non Formal

1. Secaba PK 2013
2. Dikbaintel 2018

IV. Kegemaran

Olahraga (Sepak Bola dan Bela Diri)

Bandung, 21 Oktober 2021

Satrio Adi Warsito
4115 4115 1010