

Legalitas Hukum Pihak Penggugat Dalam Mengajukan Gugatan Di Pengadilan Dengan Akta Pengikatan Jual Beli

Ahmad Mubarak¹, Mulyani Zulaeha², Anang Shophan Tornado³

*Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat
Jl. Brigjend H. Hasan Basry Banjarmasin 70123
E-mail : ahmadmubarak876@gmail.com*

*Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat
Jl. Brigjend H. Hasan Basry Banjarmasin 70123
E-mail : mulyani.zulaeha@ulm.ac.id*

*Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat
Jl. Brigjend H. Hasan Basry Banjarmasin 70123
E-mail : anangtornado@gmail.com*

Submitted : 31-03-2022 Reviewed: 14-04-2022 Accepted:20-04-2022

Abstract: *This study explains that there are differences in rules that conflict with land rights between the provisions of 37 paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997 with the Circular Letter of the Supreme Court Number 4 of 2016 so that it is impossible to conflict with the legal status of copyright on land through sale and purchase based on the deed of binding sale and purchase. So that when a land dispute arises, they feel aggrieved by other people who have controlled the land as the object of the dispute, without the consent of the person who has the right to the land, they can file a lawsuit to the Court. So the research aims to ensure legal certainty and legal protection for the buyer during the sale and purchase binding agreement and the power to sell the sale and purchase deed made by PPAT before and also analyze the legal standing of the plaintiff/buyer in filing a lawsuit in court based on the sale and purchase and power of attorney. sell. The results of this study explain that basically it is subject to regulations regarding regulations governing land rights unless the auction can be proven by a deed and registered with the Land Office. In doing so and if the dispute resolution must file a lawsuit, a plaintiff has formal and material requirements. So the legal steps that can be achieved in resolving this dispute can be done with non-litigation. If the dispute is not reached, then the last step is to use litigation*

Keywords: *lawsuit; Legal certainty; Transfer of Land Rights*

Abstrak: *Penelitian ini menjelaskan adanya perbedaan aturan yang saling bertentangan mengenai peralihan hak atas tanah antara ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 sehingga menimbulkan konflik hukum yang menjadi adanya ketidakpastian terhadap status hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli. Sehingga ketika*

timbulnya sengketa tanah pihaknya merasa haknya dirugikan oleh orang lain yang telah menguasai tanah sebagai objek sengketa tersebut tanpa adanya persetujuan dari orang yang mempunyai hak atas tanah tersebut dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Jadi penelitian bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai peralihan terhadap pihak pembeli selama masih dalam perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual sebelum membuat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan juga menganalisis legal standing yang dimiliki penggugat/pihak pembeli dalam mengajukan gugatan di pengadilan berdasarkan jual beli dan kuasa menjual. Hasil Penelitian ini menjelaskan pada dasarnya tunduk pada ketentuan peraturan mengenai pendaftaran tanah yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah kecuali lelang hanya dapat dibuktikan dengan Akta dari IPPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Dalam melakukan dan apabila dalam penyelesaian sengketa ketika mengajukan gugatan seorang penggugat harus memiliki syarat formil dan syarat materil. Jadi langkah hukum yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan dengan non-litigasi. Jika tidak tercapai juga dalam penyelesaian sengketa nya maka langkah terakhir yang dilakukan menggunakan jalur litigasi

Kata Kunci: Gugatan; Kepastian Hukum; Peralihan Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

Tanah adalah pemberian dari Tuhan Yang Maha Esa yang sangat banyak manfaatnya. Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* (fungsi sosial) dan *capital asset* (fungsi modal). Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.¹

Hal ini juga tertuang dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan terdapat hak atas tanah antara lain, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan

Dalam memperoleh hak atas tanah yang didapat melalui jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan hak atas tanah beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya menjamin kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.² Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari

¹M. Shidqon P. 2011. *Reformasi Kebijakan Pertanahan Dalam Perspektif Hak Ekonomi dan Sosial*. Sumber: www.nurulummah.com/.../Hukum/reformasi_kebijakan_pertanahan.doc, diakses pada tanggal: 25 Januari 2022

²Made Ara Denara Asia Amasangsa Dan I Made Dedy Priyanto. 2017 "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan". *Makalah pada Program Kekhususan Perdata*. Bali : Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 11

para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.

Namun tidak semua jual beli tanah yang pembayarannya belum lunas dituangkan melalui perjanjian pengikatan jual beli, ada juga pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang harga pembelian objek sudah lunas, perjanjian pengikatan jual beli lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan Akta Jual Beli karena beberapa faktor, antara lain : pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan, sertifikat masih dalam jaminan yang belum dilakukan roya dan lain-lain. Didalam perjanjian pengikatan jual beli lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani akta jual beli, sehingga penandatanganan akta jual beli tidak memerlukan kehadiran penjual. Perjanjian pengikatan jual beli umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT.³

Jika bentuknya adalah perjanjian pengikatan jual beli belum lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli.

Terdapat perkembangan yang positif bagi pembeli tanah yang beritikad baik yaitu dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, berbunyi : “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Berdasarkan SEMA tersebut diatas maka dapat dipahami bahwa meski hanya PPJB, selama telah membayar lunas harga tanah tersebut serta telah juga menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah telah terjadi.

Terdapat perbedaan aturan yang saling bertentangan mengenai peralihan hak atas tanah antara ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan SEMA Nomor 4 tahun 2016 sehingga menimbulkan konflik hukum yang menjadi adanya ketidakpastian terhadap status hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli.

Terkait dengan adanya perbedaan 2 (dua) aturan tersebut, berimplikasi ketika timbulnya sengketa tanah pihak yang merasa haknya dirugikan oleh orang lain yang telah menguasai tanah sebagai objek sengketa tersebut tanpa adanya persetujuan dari orang yang mempunyai hak atas tanah tersebut dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Tujuan dari tuntutan itu adalah orang tersebut lebih berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa itu dari orang lain, oleh karena itu penyelesaian sengketa tanah tersebut tergantung dari masalah yang diajukan sehingga prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan.

Dalam halnya mengajukan gugatan, seorang penggugat harus mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) sehingga gugatan yang diajukan ke Pengadilan tidak mengandung cacat formil.

Sehubungan dengan hal tersebut, salah satu contoh kasus sengketa tanah terjadi di daerah Banjarbaru yang pada awal mulanya pihak penjual dan pihak pembeli mengadakan jual beli tanah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 31 Desember 2015 dengan luas tanah 9.945 M² (Sembilan ribu sembilan ratus empat puluh lima meterpersegi) tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 03646 dengan nilai transaksi sebesar Rp. 60,000,000,- (enam puluh juta rupiah). Setelah dilakukan pengecekan fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan, para pihak sepakat

³Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, 2015. “Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary”, *Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, hlm.7

menghadap Notaris untuk dibuatkan akta pengikatan jual beli. Jual beli tersebut dilakukan pembayaran secara lunas/penuh sehingga terdapat juga Kuasa Menjual yang berdiri sendiri/terpisah dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Para pihak bersepakat mengikatkan diri hanya dengan membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada Notaris dikarenakan pihak pembeli berniat ingin menjual kembali tanah tersebut sehingga sampai hari ini tidak dilakukan pembuatan akta jual beli pada PPAT yang berwenang. Setelah hampir 6 tahun atau tepatnya pada pertengahan 2021, tanah tersebut ditempati atau dikuasai oleh pihak lain dengan menunjukkan bukti Sporadik. Hal terjadi ini dikarenakan pihak pembeli sangat jarang memeriksa keadaan objek tanah tersebut karena yang bersangkutan tidak tinggal di daerah Banjarbaru. Merasa hak keperdataannya dirugikan, pihak pembeli ingin menggugat pihak lain yang menempati tanah tersebut dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan maka penulis membuat rumusan masalah yang akan dibahas adalah Bagaimanakah kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual? Yang kedua Apakah pihak penggugat mempunyai *legal standing* dalam mengajukan gugatan di pengadilan dengan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual?

METODE

Jenis Penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif. Tipe penelitian yang digunakan menggunakan tipe penelitian Doctrinal Research. Sifat penelitian yang digunakan sifat penelitian prespektif ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai – nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep – konsep hukum, dan norma- norma hukum. Pendekatan-pendekatan yang digunakan didalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁴ Pendekatan undang–undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adalah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang–undang dengan undang–undang lainnya atau antara Undang – Undang Dasar atau antara regulasi dan undang – undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi. Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari ratio legis dan dasar ontologis lahirnya undang – undang tersebut.⁵ Dalam penelitian hukum sumber bahan hukum yang digunakan meliputi sumber bahan hukum primer dan sekunder

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI BERDASARKAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL

A. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Sebagai salah satu faktor penting bagi kehidupan tentu tidak bisa mengabaikan keberadaan tanah, dimana negara Indonesia merupakan negara dengan wilayah yang sangat luas. Seiring dengan semakin pentingnya fungsi tanah bagi kehidupan dan adanya hubungan yang erat tersebut membuat manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan. Sehingga tidak jarang tanah sering menjadi

⁴Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum : Edisi Revisi*. Jakarta : Kencana, hlm. 133

⁵*Ibid*, hlm. 133 - 134

bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan.

Negara memiliki tanggung jawab dan tugas utama terhadap masyarakat untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia serta memajukan kesejahteraan umum sebagai dua dari empat tujuan negara yang ditegaskan dalam alenia keempat pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Tanah dan tumpah darah Indonesia yang dimaksud dalam alenia keempat tersebut meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.⁶

Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia sebagaimana yang diamanahkan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan-undangan. Pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih sering dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia berlaku dua sistem hukum (dualism) dibidang pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan hukum adat (hak ulayat) dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September 1960 tercatat sebagai salah satu tanggal dan merupakan salah satu tonggak sejarah yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agrarian atau pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan Hukum Agraria atau Hukum Tanah Indonesia pada khususnya.⁷

setiap kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan haruslah dimulai dari tahap pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah. Setelah tahap pertama tersebut selesai, maka diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah tersebut termasuk peralihan hak tersebut di kemudian hari. Setelah proses pendaftaran hak maupun peralihan hak tersebut selesai, maka sebagai tahap akhir adalah pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti hak kepemilikan.

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah (siapa pemiliknya, ada/tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai objeknya, yaitu letak, batas-batas, dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan atau tanaman di atasnya.⁸

Untuk melaksanakan amanat apa yang terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian hasilnya ternyata sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman maka aturan tersebut diganti dengan diterbitkannya lagi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian mengalami pembaharuan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana. Selanjutnya, pengertian pendaftaran tanah yang telah ditentukan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dilengkapi oleh Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

⁶Donna Okhtalia Setiabudi dan Toar Neman Palilingan. 2015. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Prosedur dan Permasalahannya Cetakan I*. Makasar : Cv. Wiguna Media, hlm. 1

⁷Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, hlm. 3.

⁸Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan – Peraturan Pelaksananya*. Bandung : Alumni, hlm. 5

Pendaftaran Tanah berbunyi : 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.

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 yang dimaksud pendaftaran tanah dalam pasal 1 angka 9 yaitu : 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, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam rangka peralihan hak atas tanah diperlukan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini sesuai dan berdasarkan pada ketentuan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan, bahwa : “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah, kecuali pendaftaran peralihan hak melalui lelang hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan bahwa peralihan hak tersebut didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini sejalan dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Mengenai teknis proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dimulai dari Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris atau biasa disebut kuasa menjual, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan.

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang

bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:¹⁰

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
3. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
4. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
5. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
6. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),
7. Izin pemindahan hak bila diperlukan,
8. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
9. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.¹¹

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya.¹²

Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.¹³

Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut

⁹Sahat HMT Sinaga. 2007. *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bekasi : Pustaka Sutra, hlm.36

¹⁰Urip Santoso. 2015. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta : Kencana, hlm. 377.

¹¹A.P Parlindungan. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia Cetakan III*. Bandung : Mandar Maju, hlm. 14

¹²Fredrik Mayore Saranaung. 2017. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", Artikel dalam Jurnal *Lex Crimen Vol. VI Nomor 1*, hlm. 15

¹³*Ibid*.

sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.¹⁴

Dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli terdapat 2 syarat sah, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil adalah syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah sedangkan syarat formil adalah peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT, tentunya hal ini selaras sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁵

Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) atau hak milik atas satuan rumah susun, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

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

Setelah akta dibuat, berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selambat-lambatnya 7 hari sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya

Menganai fungsi PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam putusannya nomor 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 199 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak sah tidaknya jual beli tanah.

Namun didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1971, pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran tanah bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli¹⁶

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Bagi masyarakat yang tinggal dipedesaan terpencil, jika jual beli diharuskan dengan akta PPAT yang belum ditunjuk PPAT oleh kepala BPN, maka masyarakat desa akan merasa hak-haknya dibatasi dalam menjalani kelangsungan perekonomian khususnya didalam jual beli tanah.¹⁷

Selain itu, dalam membuat akta jual beli PPAT harus memperhatikan beberapa hal yang juga merupakan kewenangannya yaitu kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah. Bila dalam hak milik atas tanah adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama dan dilarang dijual oleh satu orang saja.

Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan atau bersama-sama, atau juga pernah diperoleh secara bersama-sama atau hibah. Jual beli tanah yang dilakukan hanya oleh satu orang berakibat batal demi hukum.

Hal ini demikian jelas sangat merugikan kepentingan pembeli, sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun mungkin si pembeli telah menguasai tanah itu, sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya.

¹⁴*Ibid*

¹⁵*Ibid*, hlm. 18

¹⁶Adrian Sutedi, *Loc. Cit*, hlm. 79

¹⁷Harun Al Rasyid. 1982. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Cetakan I*. Jakarta : Ghalia Indonesia, hlm, 64

Untuk dapat membeli tanah dengan status hak milik, maka tidak semua pembeli dapat membeli tanah dengan status hak milik, seperti perusahaan terbatas, perseroan komanditer tidak boleh membeli atau memilikinya, juga warga negara asing (WNA). Pembatasan wewenang lainnya adalah akta jual beli tanah tidak boleh dilakukan oleh PPAT yang bukan wilayah kerjanya. Ketidakhati-hatian pembelian tanah tanpa melalui PPAT akan menimbulkan kerugian mengenai luas tanah yang dibelinya

Dalam suatu transaksi jual beli, tidak sedikit kasus yang muncul, misalnya dalam pemindahan hak atas tanah tersebut terdapat pemalsuan tanda tangan isteri dari pihak penjual, seakan-akan pihak isteri memberikan persetujuan.¹⁸

Di dalam membeli tanah yang sudah bersertifikat, seharusnya pembeli meninjau lagi keabsahan sertifikatnya ke kantor pertanahan bersama dengan pemilik dan membawa sertifikat asli, pembeli bisa mengajukan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah).

Dalam SKPT akan diperoleh keterangan yang jelas, apakah tanah dengan sertifikat yang ditunjukkan tidak sedang bermasalah dan sesuai antara yang dipegang pemiliknya dengan berkas di kantor pertanahan, riwayat tanah dan kepemilikan, luas tanah, serta keterangan lain yang menyertai. Ketika ada masalah, maka disitulah pembeli akan memperoleh informasi dari kantor pertanahan setempat.

Tanah yang sedang bermasalah tidak diperbolehkan untuk dipindahtangankan, dan bila terjadi tentunya akan timbul gugatan yang akan merugikan pembeli. Namun, lain lagi bila menghadapi pembelian tanah yang belum didaftarkan di kantor pertanahan untuk disertifikatkan. Sebaiknya, harus diperoleh informasi sedalam-dalamnya pada pejabat setempat (kelurahan ataupun camat) tentang riwayat dari kepemilikan tanah tersebut, siap pemilik terakhirnya, apakah ada bukti-bukti pembayaran pajak atau bukti pembayaran *Letter C*.¹⁹

Dalam pembelian tanah juga harus diperhatikan adalah status pemilik, apakah sudah berkeluarga atau kedudukan ahli waris sudah jelas. Karena tak menutup kemungkinan, tanah yang diperjualbelikan merupakan hak waris juga bagi yang lainnya. Seperti halnya harta bersama isteri maupun suami.

Dalam melakukan jual beli harus dilihat juga akta peralihan haknya apakah disebabkan jual beli, hibah, atau warisan. Jadi, di sini harus dilihat perpindahan haknya. Untuk jual beli harus ada perjanjian peralihan dalam bentuk akta jual beli yang dituangkan di notaris PPAT atau PPAT kecamatan.²⁰

Jadi yang pada intinya berdasarkan penjelasan diatas terhadap kasus yang ada didalam penelitian ini, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya akan terjadi jika jual beli tanah tersebut dibuatkan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT atau yang biasa disebut akta jual beli (AJB) dan selanjutnya didaftarkan di kantor pertanahan sesuai wilayah objek jual beli tersebut guna tertib administrasi dan penerbitan sertipikat sebagai bukti hak kepemilikan, baik pendaftaran hak atas tanah pertama kali maupun pendaftaran peralihan hak atas tanah hal ini berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

B. Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Notaris Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang membuat janji kepada orang lain atau keduanya membuat janji untuk melakukan suatu hal yang telah disepakati.²¹ Definisi perjanjian terletak dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya

¹⁸Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia Cetakan Pertama*. Surabaya : Arkola, hlm. 191

¹⁹J. Andi Hartanto. 2018. *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*. Yogyakarta : Pressindo, hlm. 44.

²⁰*Ibid*.

²¹R. Subekti. 2008. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa, hlm. 1

terhadap satu orang lain atau lebih”.

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan

Dalam memperjual-belikan sebidang tanah sebagai benda tak bergerak sebagaimana yang diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mensyaratkan adanya suatu perbuatan hukum tertentu yang harus dilakukan agar hak atas tanah berpindah dari penjual selaku pemegang hak kepada pembeli selaku penerima hak disebut juga *Jurisdiche Levering*

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris/PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris / PPAT, yang notabene PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan.²²

pengaturan mengenai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang diatur secara khusus terdapat dalam Pasal 1 angka 10 dan 11 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi:

1. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.
2. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai “pintu masuk” menuju AJB

fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama / perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB).²³

Dengan telah dibuatnya PPJB dalam bentuk akta otentik, maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu maupun klausula kuasa dan penyerahan di dalamnya. Akta otentik ini juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat apabila di kemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, sehingga hak dan kewajiban dari para pihak dalam PPJB dapat

²²Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, “Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary”. Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hal.7

²³Made Ara Denara Asia Amasangsa Dan I Made Dedy Priyanto. 2017 “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan”. *Makalah pada Program Kekhususan Perdata*. Bali : Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 9

terjamin.²⁴

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (vide : Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Secara umum, isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan.²⁵

Terdapat perkembangan yang positif bagi pembeli tanah yaitu dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) sebagai hasil rapat pleno untuk membahas permasalahan hukum oleh Mahkamah Agung terkait dengan pembelian tanah yang dibeli oleh pihak yang memiliki itikad baik.²⁶

Dengan adanya SEMA No. 4 Tahun 2016 yang merumuskan kriteria pembeli yang beritikad baik, memberikan kepastian hukum bagi pembeli tanah. Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling mengkait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, hakim dan administrasi (pemerintah).²⁷

Mahkamah Agung secara rutin mengeluarkan produk SEMA setiap tahunnya. Saat ini, dasar hukum yang dapat menjadi pedoman dalam menjelaskan kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung adalah Pasal 79 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Bunyi aslinya sebagai berikut: “Mahkamah Agung dapat mengatur lebih lanjut hal-hal yang diperlukan bagi kelancaran penyelenggaraan peradilan apabila terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam Undang-Undang ini”²⁸

Atas dasar *rule making power*, penerapan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 ini sebagai pedoman oleh Hakim dalam memutuskan suatu perkara dapat dijadikan dasar hukum dalam memberikan kepastian hukum peralihan hak atas tanah bagi pihak penggugat berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli. Dikarenakan SEMA tersebut mengatur khusus mengenai kepastian peralihan hak atas tanah dalam jual beli yang dibuat dengan akta perjanjian pengikatan jual beli (*lex specialis derogat legi generalis*).

Oleh karena tidak dapat diterapkannya SEMA Nomor 4 Tahun 2016 ini oleh Hakim, maka Hakim akan kembali berpijak dalam memutus suatu perkara kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) sebagai dasar hukum yang dimana peralihan hak atas tanah hanya dengan akta PPAT dan didaftarkan sehingga penggugat bukanlah subjek hukum yang mempunyai kapasitas/hak gugat (*legal standing*) sebagai penggugat.

LEGAL STANDING PIHAK PENGGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN DENGAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL

A. Kepastian Hukum *Legal Standing* Pihak Penggugat Dalam Mengajukan Gugatan.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan diberikan penegasan terhadap kekuatan sertifikat. Dampak arti praktisnya selama belum dibuktikan yang sebaliknya data fisik dan data yuridis dalam perbuatan hukum maupun sengketa didepan pengadilan harus diterima sebagai data yang benar. Individu atau badan hukum lainnya tidak dapat

²⁴*Ibid*

²⁵*Ibid*

²⁶Fadhila Restyana Larasati. 2018. Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik”. Artikel dalam *Jurnal Konstitusi*, Volume 15, Nomor 4, hlm 7

²⁷*Ibid*

²⁸*Ibid*

menuntut tanah yang telah bersertifikat atas nama orang lain atau badan hukum lainnya jika selama 5 tahun sejak dikeluarkan tidak mengajukan gugatan di pengadilan.²⁹ Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Namun, walaupun demikian tingginya kedudukan sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat tetap saja diperlakukan sebagai alat bukti awal. Hal ini didasari kemungkinan adanya alat bukti pihak lain yang lebih berwenang mengalahkannya.³⁰ Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah terjamin selama tidak ada gugatan/keberatan dari pihak lain yang membuktikan sebagai pemilik sertifikat yang lebih berhak atas objek perkara. Sebab kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah tidaklah mutlak.

Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, tak jarang menimbulkan masalah di bidang pertanahan. Masalah pertanahan di Indonesia telah mendapat perhatian yang sangat luas dan mendalam dikalangan masyarakat. Bahkan kasus- kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika dibidang ekonomi, sosial dan politik.

Menurut Rusmadi Murad, sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.³¹

Sengketa pertanahan yang muncul setiap tahunnya menunjukkan bahwa penanganan tentang kebijakan pertanahan di Indonesia belum dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan antara lain:³²

1. Administrasi pertanahan di masa lalu yang kurang tertib
2. Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih
3. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten
4. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen

Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:³³

1. Pengakuan kepemilikan atas tanah;
2. Peralihan hak atas tanah;
3. Pembebanan hak; dan
4. Penduduk an eks tanah partikelir.

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.³⁴

Seperti halnya sengketa di bidang lain, tanah dapat diselesaikan melalui 2 (tiga) cara:³⁵

²⁹Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan Memberikan Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*. Jakarta : Prestasi Pustaka, hlm.11

³⁰S Chandra. 2002. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Gramedia Widiasaran Indonesia, hlm. 23

³¹Rusmadi Murad, *Loc. Cit*, hlm. 23

³²Elza Syarief. 2014. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta : PT Gramedia, hlm. 177

³³Abdurrahman. 1995. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung : Alumni. hlm.85

³⁴Rusmadi Murad. *Loc. Cit*, hlm. 22

³⁵Widya Yuridika. 2018. "Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria". Artikel

1. Penyelesaian secara langsung dengan jalan musyawarah;
2. Penyelesaian melalui Badan Peradilan, yaitu di ajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana, jika sengketa mengenai penyelesaian tanah secara illegal yang dimungkinkan oleh Undang-Undang No. 51/Prp/1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya atau melalui peradilan tata usaha negara. Pada umumnya semua sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan, baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara. Namun, bukan rahasia lagi apabila relatif banyak sengketa pertanahan yang penyelesaiannya melalui pengadilan dirasakan kurang efektif di samping memakan waktu dan biaya.

Proses litigasi menghasilkan putusan yang bersifat pertentangan (*adversarial*) yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, bahkan cenderung menimbulkan masalah baru dan Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) melalui ”mediasi”.³⁶

Penyelesaian sengketa penyerobotan tanah melalui jalur litigasi berdasarkan hukum acara perdata dapat diajukan melalui gugatan kepada ketua pengadilan negeri yang memiliki wilayah hukum meliputi tempat tinggal atau tempat kediaman tergugat. jika objek gugatan benda tidak bergerak, HIR tidak mengatur secara khusus, namun R.Bg memberikan prioritas - gugatan diajukan melalui Ketua Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi benda bergerak itu berada.³⁷

Dalam hukum acara perdata terdapat 2 (dua) dasar gugatan yaitu wanprestasi, dasar gugatan yang diajukan karena tidak terpenuhinya prestasi (hak dan kewajiban) antar subjek hukum dalam perjanjian dan perbuatan melawan hukum yaitu dasar gugatan yang diajukan karena adanya hak-hak keperdataan seseorang yang dilanggar yang menimbulkan kerugian.

Dasar gugatan dalam contoh kasus pada penelitian ini maka dapat adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*). Perbuatan melawan hukum tercantum didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu yang berbunyi : “tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Sedangkan ketentuan pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan: Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.

Pengertian perbuatan melanggar hukum dalam putusan *Hoge Raad* 1919 adalah dalam arti luas karena tidak hanya melanggar Undang-Undang, tetapi juga bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kesusilaan, dan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.³⁸

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.³⁹

Dalam mengajukan gugatan, seorang penggugat harus mempunyai kapasitas/hak gugat yang biasa disebut *legal standing*. kedudukan hukum disebut *locus standi* yang memiliki makna bahwa suatu keadaan ketika suatu subjek hukum atau objek hukum dianggap memenuhi persyaratan untuk mengajukan permohonan penyelesaian suatu sengketa yang terjadi.

Kedudukan hukum adalah suatu status atau posisi dimana suatu subjek hukum atau objek

dalam *Jurnal Hukum Volume 1 Nomor 1*, hlm 6

³⁶Herwandi, 2018. “Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara”, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Semarang: Universitas Diponegoro, hlm. 28

³⁷Robert L Weku. 2013. Kajian Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. Artikel dalam *Jurnal Lex Privatum*, Volume I Nomor 2, hlm. 168

³⁸*Ibid*

³⁹Rachmat Setiawan. 1982. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung : Alumni, hlm. 7.

hukum ditempatkan agar memiliki fungsi dan tujuan. Selain itu juga kedudukan hukum merupakan penentu bagaimana subjek hukum atau objek hukum dapat melakukan kegiatan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan.

Penggugat haruslah mempunyai kepentingan hukum secara langsung yang melekat pada dirinya sebelum menuangkan suatu tindakan dan sebuah gugatan, hal ini menjadi syarat mutlak untuk dapat mengajukan gugatan. Orang yang tidak mempunyai kepentingan hukum tidak dibenarkan mengajukan gugatan, hanya orang yang berkepentingan langsung yang dapat mengajukan gugatan, sedangkan orang yang tidak mempunyai kepentingan langsung haruslah mendapat kuasa terlebih dahulu dari orang untuk dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.⁴⁰

Dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini, akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual sebagai bukti pernah terjadi jual beli tanah yang sekarang dalam sengketa yang saat ini dipegang oleh pihak penggugat dapat menjadi alat bukti tertulis dan otentik bahwa objek sengketa tersebut adalah objek yang pernah diperjualbelikan tersebut telah dibuat dengan akta notaris.

Dengan melihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1), maka kedudukan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli yang hanya kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah dan rumah. Dengan kata lain, peralihan hak atas tanah belum terjadi.

Namun dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, berbunyi : “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.” Maka Hakim dapat menjadikan aturan tersebut sebagai dasar hukum dalam memutus perkara.

Dalam hukum acara perdata, mengenal asas hakim mengejar kebenaran formil yaitu hakim hanya mengejar kebenaran formil yaitu kebenaran hanya disandarkan pada bukti-bukti yang diajukan di depan pengadilan tanpa didasari keyakinan hakim. Dalam hal ini sertifikat yang diajukan oleh pihak penggugat masih nama penjual sebelumnya dan belum terjadi proses peralihan hak di Kantor Pertanahan.

B. Akibat Hukum Dari Gugatan Yang Jika Diajukan Di Pengadilan Oleh Penggugat Yang Tidak Mempunyai *Legal Standing* Atas Gugatannya.

Manusia adalah makhluk sosial yang cenderung untuk selalu hidup berkelompok (bermasyarakat). Kehidupan bermasyarakat menuntut manusia untuk saling berinteraksi atau melakukan hubungan-hubungan antara satu sama lain dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Setiap individu memiliki hak dan kewajiban yang harus dihargai dan dihormati oleh orang lain. Sehingga, memerlukan suatu aturan yang menjadi aturan main dalam menjalani aktivitas kehidupan untuk terciptanya ketertiban dalam masyarakat. Aturan yang mengikat masyarakat dalam hal ini disebut sebagai hukum yang lahir dalam suatu negara dan mengikat warga negara serta setiap orang yang berada di dalam wilayah teritorial negara tersebut. Hukum kemudian dijalankan oleh organ-organ negara yang memiliki wewenang berdasarkan konstitusi dan peraturan perundang-undangan.⁴¹

Kehidupan bermasyarakat, sangat mungkin terjadi gesekan-gesekan yang dapat menimbulkan ketidakstabilan dalam masyarakat. Gesekan tersebut biasanya berujung sengketa

⁴⁰Abdul Manan. 2006. *Aneka Masalah Hukum Perdata di Indonesia*. Jakarta : Kencana Perdana Media, hlm. 23

⁴¹Sugeng, Bambang dan Sujayadi. 2009. *Hukum Acara Perdata & Dokumen Litigasi Perkara Perdata*. Surabaya : Kencana, hlm. 1

karena merasa haknya telah dilanggar oleh orang lain. Untuk itu, diperlukan suatu mekanisme hukum untuk memulihkan hubungan tersebut dengan menggunakan suatu lembaga yang memiliki kewenangan untuk menjalankan dan menegakkan hukum yang berlaku dan mengikat bagi setiap subjek hukum. Hal ini diperlukan untuk mencegah terjadinya tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*).⁴²

Mekanisme penyelesaian sengketa yang dimaksud berupa sistem peradilan. Menurut Sudikno Mertokusumo, peradilan yang dimaksud adalah pelaksanaan hukum dalam hal konkrit adanya tuntutan hak, fungsi mana dijalankan oleh suatu badan yang berdiri sendiri dan diadakan oleh negara serta bebas dari pengaruh apa dan siapapun dengan cara memberikan putusan yang bersifat mengikat.⁴³

Para pihak yang merasa hak-hak keperdataannya dirugikan dapat mengajukan perkaranya ke pengadilan untuk memperoleh penyelesaian sesuai koridor hukum yang berlaku, yaitu dengan mengajukan gugatan kepada pihak-pihak yang merugikannya. Inisiatif untuk mengajukan tuntutan hak diserahkan sepenuhnya kepada yang berkepentingan. Hal tersebut merupakan penegakan terhadap asas hakim bersifat menunggu dalam hukum acara perdata (*iudex ne procedat ex officio*).⁴⁴

Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan perkaranya dalam bentuk gugatan. Pengajuan gugatan bisa secara tertulis maupun secara lisan. Gugatan secara lisan dibenarkan kepada mereka yang buta huruf. Namun dalam perkembangannya, praktek peradilan sekarang tidak lazim lagi ditemukan pengajuan gugatan secara lisan.⁴⁵ Baik gugatan lisan maupun tertulis, keduanya harus membayar panjar biaya perkara ketika mendaftarkan gugatannya di kepaniteraan pengadilan negeri yang berwenang. Bagi mereka yang tidak mampu untuk membayar biaya perkara, dapat mengajukan perkara secara cuma-cuma (*prodeo*) dengan mendapatkan izin untuk dibebaskan dari pembayaran biaya perkara, dengan mengajukan surat keterangan tidak mampu yang dibuat oleh camat setempat.⁴⁶

Para pihak dapat menyelesaikan perkaranya melalui jalur peradilan maka Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui yurisprudensinya telah menggariskan beberapa syarat yang dapat dipedomani dalam menyusun gugatan yaitu sebagai berikut:⁴⁷

1. Seseorang bebas dalam menyusun dan merumuskan surat gugatan sepanjang cukup memberikan gambaran tentang kejadian atau peristiwa materil yang menjadi dasar tuntutan (Yurisprudensi MA tanggal 15-3-1970 Nomor 547 K/Sip/1972).
2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (Yurisprudensi MA tanggal 21-11-1970 Nomor 492 K/Sip/1970).
3. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap seluruh identitasnya (Yurisprudensi MA tanggal 13-5-1975 Nomor 151/Sip/1975).
4. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak, batas-batas dan ukuran tanah (Yurisprudensi MA tanggal 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971)

Syarat kelengkapan formal dalam surat gugatan yaitu meliputi subjek gugatan baik dari penggugat/para penggugat sendiri ataupun diri tergugat/para penggugat atau turut tergugat. Pada kelengkapan formil ini hendaknya harus jelas identitas (nama, umur dan alamat) para pihak yang berperkara dan khusus terhadap pihak yang digugat haruslah semuanya diikutsertakan sebagai tergugat/turut tergugat dalam surat gugatan itu. Hal ini haruslah dicermati secermat mungkin dan diperhatikan secara baik oleh karena apabila kelengkapan formal dari surat gugatan diabaikan,

⁴²*Ibid*, hlm. 3

⁴³Sudikno Mertokusumo. 2013. *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Revisi*. Yogyakarta : Liberty, hlm. 5.

⁴⁴Irham Afriansyah Nasution. Faktor-Faktor Penyebab Gugatan Tidak Dapat Diterima (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Medan No.505/Pdt.G/2015/PN.Mdn.). Tesis. Program Magister Kenotariatan Universitas Medan Area. Medan : Universitas Medan Area, hlm. 2

⁴⁵Riduan Syahrani. 2009. *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 25.

⁴⁶*Ibid*, hlm. 12

⁴⁷Zainal Asikin. 2015. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Jakarta : Prenadamedia Group, hlm. 21.

misalnya ada pihak yang seharusnya digugat akan tetapi ternyata dalam surat gugatan mereka tidak di gugat maka akan berakibat surat gugatan penggugat/para penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*) sebagaimana ketentuan beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Putusan Nomor: 216 K/Sip/1974).⁴⁸

Surat gugatan yang diajukan ke pengadilan telah disusun dan dirumuskan secara sistematis. Ada beberapa alasan atau pertimbangan hakim dalam menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, salah satunya adalah dengan alasan *obscuur libel*, misalnya menyangkut batas-batas objek sengketa yang tidak jelas. Dengan demikian hendak dicegah pengajuan gugatan-gugatan yang cacat formil atau gugatan yang tidak sempurna, yang akan dinyatakan tidak dapat diterima.⁴⁹ Pada praktiknya, masih sering dan bahkan kebanyakan perkara berakhir dengan *dictum* putusan yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Gugatan penggugat dapat dipertimbangkan dan dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka di dalam penyusunan surat gugatan harus melalui langkah-langkah persiapan cara dan teknik pembuatan surat gugatan itu meliputi tindakan-tindakan sebagai berikut.⁵⁰

1. Teknik Mempelajari Objek Sengketa
2. Kelengkapan Formal Surat Gugatan
3. Kelengkapan Material Surat Gugatan
4. Fundamentum Petendi/Posita
5. Petitum

Adapun mengenai akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual sebagai bukti yang dimiliki oleh penggugat dalam kasus ini adalah jika dilihat dari kedudukan hukumnya sendiri dan dengan tidak dapat dipergunakannya SEMA Nomor 4 Tahun 2016 sebagai dasar hukum karena adanya asas *legalitas*, Artinya, peralihan hak atas tanah belum terjadi sehingga penggugat bukan orang yang mempunyai kapasitas sebagai penggugat yang mengajukan gugatan atau tidak mempunyai *legal standing* atas gugatannya.

C. Langkah Hukum Yang Dapat Ditempuh Pihak Penggugat Dalam Menyelesaikan Sengketa Atas Tanah Yang Pernah Dibelinya.

Dalam penelitian ini, langkah hukum berarti berbicara mengenai suatu usaha atau cara untuk menemukan jalan keluar yang akan dilakukan oleh seseorang atau badan hukum atas suatu permasalahan hukum yang sedang dihadapinya. Langkah hukum tersebut ditempuh oleh pihak yang merasa dirugikan atas kerugian yang timbul dari permasalahan hukum atau sengketa hukum yang dihadapinya

Dalam permasalahan pada penelitian ini, penting diketahui lagi seperti yang telah dibahas pada bab sebelumnya diatas bahwa adanya jual beli yang objeknya adalah sebidang tanah tanah yang dibuatkan dalam bentuk akta perjanjian pengikatan jual beli yang lunas sehingga terdapat juga kuasa menjual lalu terjadi sengketa disuatu hari. Walaupun sekilas dalam kasus ini harusnya wanprestasi karena didahului adanya perjanjian, namun penggugat yang sebelumnya adalah pembeli tidak mempermasalahkan perjanjian tersebut, yang penggugat inginkan adalah tanah tersebut bebas dari gangguan pihak manapun. Maka dari itu penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagai dasar dari gugatan.

Perbuatan melawan hukum di sini dimaksudkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa Negara atau yang disebut dengan “*onrechtmatige overheidsdaad*” juga memiliki arti, konotasi

⁴⁸Faizal Kamil. 2005. *Asas Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Badan Penerbit Iblam, hlm. 57

⁴⁹Sudikno Mertokusumo. *Loc. Cit.*, hlm. 26

⁵⁰Faizal Kamil. *Loc.Cit.*, hlm. 53.

dan pengaturan hukum yang juga berbeda.⁵¹

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:⁵²

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur sengaja maupun kelalaian).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya. Kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak), karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “-*causa* yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.⁵³

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:⁵⁴

- a) Perbuatan yang melanggar undang-undang
- b) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, atau
- e) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut, hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain.

Karena Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:⁵⁵

- a) Ada unsur kesengajaan, atau
- b) Ada unsur kelalaian, dan
- c) Tidak ada alasan pembenar atau pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

4. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenaal kerugian materiil, maka kerugian perbuatan melawan hukum di samping kerugian

⁵¹*Ibid*, hlm. 1

⁵²*Ibid*, hlm. 3

⁵³*Ibid*, hlm. 10

⁵⁴*Ibid*, hlm. 11

⁵⁵*Ibid*, hlm. 12

materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial, yang juga akan dinilai dengan uang.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan melawan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.⁵⁶

Untuk hubungan sebab akibat ada 2 macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”.

Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep “sebab kira-kira” (*proximate cause*). *Proximate cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Kadang-kadang, untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah *legal cause* atau dengan berbagai penyebutan lainnya.⁵⁷

6. Kelalaian atau kurang hati-hati.

Perlu juga diperhatikan bahwa pengertian dan konsep kelalaian dalam perbuatan melawan hukum adalah kelalaian perdata, yang dalam hal ini sangat berbeda dengan pengertian dan konsep kelalaian dalam bidang hukum pidana. Jadi, bisa saja misalnya apa yang dalam perbuatan melawan hukum (perdata) dikategorikan sebagai suatu “kelalaian”.⁵⁸

Karena dalam permasalahan ini pihak penggugat juga tidak mempunyai *legal standing* atas gugatannya sehingga gugatan berpotensi tidak akan diterima karena mengandung cacat formil. Maka dari itu upaya yang dapat dilakukan penggugat sebelum mengajukan gugatan dalam menentukan haknya di depan pengadilan adalah dengan mendatangi PPAT untuk dibuatkan akta jual beli (AJB) yang awalnya hanya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) serta didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Bahwa dengan perjanjian jual beli yang lunas sehingga terdapat kuasa menjual sangat memudahkan penggugat yang telah diberi kuasa oleh penjual sebelumnya bertindak sesuai isi akta. Sehingga untuk penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT cukup penggugat (pembeli) sendiri yang menghadap. Dengan telah terjadinya peralihan hak sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 yang berbunyi : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Maka penggugat jika mengajukan gugatan telah sebagai subjek hukum yang berhak atau subjek hukum yang mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan.

Namun jika dirasa dilakukan peralihan hak atas tanah terlalu memakan proses panjang, penggugat bisa meminta pada penjual sebelumnya untuk mengajukan gugatan dikarenakan sertipikat hak milik masih nama penjual sebelumnya.

Dengan demikian, berdasarkan uraian diatas maka sangat penting diketahui langkah hukum yang dapat dilakukan jika seseorang (penggugat) yang dirugikan karena objek jual belinya dikuasai oleh pihak lain namun belum membuat akta jual beli dihadapan PPAT dan belum didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka langkah hukum yang dapat ditempuh dengan non-litigasi bisa negosiasi terlebih dahulu internal para

⁵⁶*Ibid*, hlm. 13

⁵⁷*Ibid*, hlm. 14

⁵⁸*Ibid*, hlm. 71

pihak. Jika tidak tercapai, pihak yang dirugikan bisa menggugat dengan catatan dibuatkan akta jual beli terlebih dahulu agar memiliki *legal standing* ketika menggugat atau meminta pihak penjual sebelumnya yang maju ke pengadilan untuk menggugat, sesuai nama yang tercantum didalam sertipikat hak miliknya.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Jual beli hak atas tanah pada dasarnya tunduk pada ketentuan peraturan mengenai pertanahan itu sendiri, yaitu Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok–Pokok Agraria) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah itu kecuali lelang hanya dapat dibuktikan dengan akta dari PPAT dan di daftarkan di Kantor Pertanahan Namun, dalam kehidupan sehari-hari banyak terjadi di masyarakat jual beli hak atas tanah tidak menggunakan akta jual beli dengan menggantinya dengan perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan perjanjian yang timbul dalam kehidupan sehari-hari dan termasuk dalam perjanjian tak bernama sebagai implentasi dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu asas kebebasan berkontrak yang mengikat para pihak yang membuatnya berlaku sebagai hukum dan juga diatur didalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Dengan banyaknya fenomena perjanjian pengikatan jual beli ini didalam kehidupan masyarakat, Pada tahun 2016 Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Pada isi dari SEMA tersebut Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah telah terjadi oleh PPJB dengan tiga syarat yaitu dibayar lunas, dikuasai secara fisik, dan beitikad baik. Dengan adanya kedua aturan yang saling bertentangan mengenai peralihan hak atas tanah telah terjadi walaupun dengan PPJB membuat ketidakpastian hukum dalam terjadinya sengketa dan penyelesaiannya karena kedua aturan tersebut merupakan dasar hukum dan pijakan Hakim dalam memutus perkara sengketa tanah yang dimana objek sengketa tersebut masih pada tahap PPJB.
2. Terhadap penyelesaian sengketa tanah pada contoh kasus yang ada dalam penelitian ini bagi seorang penggugat yang memiliki PPJB tidak mempunyai *legal standing*. Hal ini dikarenakan adanya pemberlakuan asas legalitas oleh seorang Hakim dalam memutus suatu perkara yaitu dikarenakan akta PPJB tertanggal 31 Desember 2015 tersebut yang telah dibuat dan ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli terjadi sebelum SEMA Nomor 4 Tahun 2016 itu diterbitkan sehingga pemberlakuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tidak dapat dipergunakan sebagai dasar hukum. Dalam mengajukan gugatan, seorang penggugat harus memenuhi syarat formil dan syarat materil. Gugatan hanya dapat diajukan oleh orang yang mempunyai kepentingan atau orang yang berhak yang disebut *legal standing*. Akibat hukum apabila mengajukan gugatan oleh seorang penggugat yang tidak mempunyai *legal standing*, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) karena adanya atau beberapan cacat formil yang melekat pada gugatan.
3. Langkah hukum yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan dengan non-litigasi yaitu melakukan negosiasi secara internal para pihak terlebih dahulu. Jika tidak tercapai, maka jalur litigasi-lah jalan terakhir yaitu mengajukan gugatan untuk menyelesaikan sengketa atas tanah ini dengan syarat PPJB dan Kuasa Menjual yang dimiliki oleh pembeli

minta dibuatkan menjadi akta jual beli (AJB) oleh PPAT dan didaftarkan sampai terjadi balik nama dalam sertifikat agar peralihan hak atas tanah telah terjadi demi mencapai kepastian hukum dan dapat menggugat serta mempunyai *legal standing* dalam mengajukan gugatan. Namun jika itu melalui proses panjang memakan waktu dan biaya, Langkah alternatifnya adalah mengajukan gugatan dengan meminta bantuan oleh penjual sebelumnya yang namanya tercantum didalam sertifikat.

Saran

1. Sebaiknya ada penjelasan lebih lanjut mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB yang dibuat oleh Notaris, agar jangan sampai nantinya apabila terjadi sengketa tanah menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah karena tidak ada penjelasan lebih lanjut oleh Mahkamah Agung dalam memutuskan bahwa peralihan hak atas tanah telah terjadi walau hanya dengan PPJB.
2. Mengenai jual beli tanah, apabila tidak ada kendala apapun lebih baik langsung dibuatkan akta jual beli oleh PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan agar mendapat kepastian hukum sehingga jika terjadi sengketa, sudah jelas dan pasti kedudukan hukum penggugat dalam mengajukan gugatan.

BIBLIOGRAFI

Buku

- Abdurrahman. 1995. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung : Alumni.
- Asikin, Zainal. 2015. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Jakarta : Prenadamedia Group
- Chandra, S. 2002. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Gramedia Widiasaran Indonesia
- Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan Memberikan Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*. Jakarta : Prestasi Pustaka
- Effendie, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*. Bandung : Alumni
- Harsono, Budi. 1982. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, Jakarta. : Djambatan.
- Hartanto, J. Andi. 2018. *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*. Yogyakarta : Pressindo
- Kamil, Faizal. 2005. *Asas Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Badan Penerbit Iblam
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, Sudikno. 2013. *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Revisi*. Yogyakarta: Liberty
- Manan, Abdul. 2006. *Aneka Masalah Hukum Perdata di Indonesia*. Jakarta : Kencana Pernada Media
- Okhtalia, Donna Setiabudi dan Toar Neman Palilingan. 2015. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Prosedur dan Permasalahannya*. Cetakan I. Makassar : Cv. Wiguna Media
- Parlindungan. A. P. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia* Cetakan II. Bandung : Mandar Maju
- Rashid, Harun Al. 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*. Jakarta: Ghalia.
- Santoso, Urip. 2015. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta : Kencana
- Sinaga. Sahat HMT. 2007. *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bekasi : Pustaka Sutra
- Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia* Cetakan Pertama. Surabaya : Arkola
- Subekti, R. 1998. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa
- Sugeng, Bambang dan Sujayadi. 2009. *Hukum Acara Perdata & Dokumen Litigasi Perkara Perdata*. Surabaya : Kencana

Sutedi, Adrian. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika

Syahrani, Riduan. 2009. *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

Syarief, Elza. 2014. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta : PT Gramedia

Jurnal

Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, 2015. “Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary”. Artikel dalam *Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.

Larasati, Fadhila Restyana. 2018. Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik”. Artikel dalam *Jurnal Konstitusi*, Vol. 15 No. 4

Weku, Robert L. 2013. Kajian Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. Artikel dalam *Jurnal Lex Privatum*, Volume I Nomor 2

Yuridika, Widya. 2018. “Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria”. Artikel dalam *Jurnal Hukum Volume 1 Nomor 1*

Skripsi / Tesis / Disertasi :

Herwandi, 2018. “Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara”, Tesis. Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Semarang: Universitas Diponegoro

Nasution, Irham Afriansyah. Faktor-Faktor Penyebab Gugatan Tidak Dapat Diterima (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Medan No.505/Pdt.G/2015/PN.Mdn.). Tesis. Program Magister Kenotariatan Universitas Medan Area. Medan : Universitas Medan Area

Makalah

Amasangsa, Made Ara Denara Asia dan I Made Dedy Priyanto. 2017 “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan”. *Makalah pada Program Kekhususan Perdata*. Bali : Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Internet

Shidqon, M. P. 2011. *Reformasi Kebijakan Pertanahan Dalam Perspektif Hak Ekonomi dan Sosial*. Sumber: www.nurulummah.com/..Hukum/reformasi_kebijakan_pertanahan.doc. diakses pada tanggal 25 Januari 2022

Peraturan Perundang – Undangan

Kitab Undang–Undang Hukum Perdata (Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847);

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 No.10 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (Lembaran Negara Tahun 1970 Nomor 74 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2951)

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076)

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 Tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Tahun 2003 Nomor 98 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor. 4316);S

Undang–Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432);

Undang–Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491);

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997);
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746);
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.