

## LEGALITAS JUAL BELI HAK ATAS TANAH DALAM SENGGKETA

Oleh :

**Rusmin Nuryadin<sup>1)</sup>, Hirsanuddin<sup>2)</sup>, Sahnan<sup>3)</sup>**

<sup>1)</sup>Mahasiswa Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Mataram

<sup>2)</sup>Dosen Fakultas Hukum Universitas Mataram

<sup>3)</sup>Dosen Fakultas Hukum Universitas Mataram

<sup>1)</sup>Email : rusminmih18@gmail.com

### Abstrak

Penelitian ini dimaksudkan untuk menjawab dua isu hukum pokok yaitu Bagaimanakah legalitas kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah berdasarkan UUPA beserta peraturan pelaksanaannya dan Bagaimanakah akibat hukum jual beli obyek hak atas tanah dalam sengketa. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative (*legal reserch*) dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus atau *Casse approach*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Surat Keputusan pemberian hak untuk memperoleh sertipikat tanda bukti hak sebagai dasar legalitas kepemilikan hak atas tanah adalah: surat permohonan pendaftaran, surat pengantar Surat Keputusan Pemberian Hak, Surat Keputusan Pemberian Hak untuk keperluan pendaftaran, bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan dan identitas pemohon. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menentukan : “Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan Pendaftaran Peralihan Hak atau Pembebanan Hak Atas Tanah jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan”. Demikian juga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 318K/TUN/2000 tanggal 19 Maret 2002 : “bahwa berdasarkan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan tidak boleh melakukan Pendaftaran Peralihan Hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan”. Oleh karena itu secara yuridis hak atas tanah yang sedang dalam sengketa di pengadilan tidak dapat menjadi obyek perjanjian jual beli, karena tidak memenuhi syarat ketentuan Pasal 1320 Ayat (3) yaitu hal tertentu, maka Akibat hukumnya batal demi hukum.

**Kata Kunci :** Legalitas hak, Tanah dalam sengketa

### 1. PENDAHULUAN

Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi, di lain pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menentukan bahwa:

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial;
2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan hak milik atas tanah saat ini yaitu dengan melakukan transaksi jual beli. Transaksi jual beli adalah salah satu cara untuk memperoleh dan memiliki hak milik atas tanah. Dalam melakukan proses transaksi jual beli hak milik atas tanah, sebelum terpenuhinya syarat terang dan lunasnya suatu pembayaran terhadap pembelian suatu objek hak milik atas tanah, maka para pihak dalam hal ini pihak penjual dan pihak pembeli melakukan suatu perbuatan hukum dengan membuat suatu perjanjian jual beli hak

milik atas tanah dihadapan Notaris.

Perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian jual beli di hadapan Notaris yang kemudian apabila syarat terang dan tunainya terpenuhi maka dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sekaligus juga merupakan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam kaitannya dengan ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696), yang menyatakan bahwa: “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke 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 perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa, peralihan hak milik atas tanah tidak dapat

dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum jual beli selesai atau tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan suatu barang yang dijualnya kepada pembeli. Jual beli yang dilakukan dengan nyata atau konkret dikenal dengan istilah “terang dan tunai”, namun apabila diperhatikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPperdata), jual beli diartikan sebagai berikut: “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.” Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Dalam hukum pertanahan Indonesia dikenal bahwa jual beli tanah dilakukan secara **terang** dan **tunai** dalam artian penyerahan dan pembayaran jual beli hak milik atas tanah dilakukan pada saat bersamaan (tunai) dihadapan seorang PPAT (terang).

Dalam suatu perjanjian pada umumnya salah satu asas yang dikenal adalah asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan sendiri hal-hal yang disepakati dalam perjanjian namun tetap tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan norma-norma yang berlaku. Dalam perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut didasarkan pada suatu perjanjian dimana untuk sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata mengandung empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

Apabila keempat syarat berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata tersebut telah terpenuhi maka perjanjian yang telah dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata yang menyatakan bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*asas pacta sunservanda*). Pasal 1338 KUHPperdata ini, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya sebagai undang-undang.

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal

yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun berdasarkan putusan pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan perjanjian jual beli hak milik atas tanah untuk dapat dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak milik atas tanah.

Terdapat dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian yaitu yang pertama, pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat membuat gugatan perdata wanprestasi ke Pengadilan Negeri setempat dan memohon kepada hakim agar perjanjian jual beli tersebut dibatalkan. Kedua adalah dengan menunggu sampai ia digugat atau sebagai tergugat melalui gugatan Pengadilan Negeri setempat, berdasarkan bukti-bukti surat maupun kwitansi, fakta-fakta persidangan dan keterangan-keterangan saksi selama menjalani proses persidangan maka hakim membuat dasar pertimbangan untuk dapat memutus perkara perdata terhadap pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut.

Oleh karena terdapat kekosongan norma terkait dengan perlindungan hukum para pihak terhadap pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah, maka Jika dikemudian hari timbul gugatan atau ada pihak yang menyangkal isi perjanjian yang telah dibuat, diharapkan bisa diselesaikan dengan cara kekeluargaan, namun apabila tidak mencapai kesepakatan demi keadilan dapat mengajukan gugatan perdata wanprestasi ke Pengadilan Negeri setempat.

Sesuai ketentuan Pasal 1266 KUHPperdata, dengan dipenuhinya syarat batal, maka perjanjian jual beli tanah dapat dibatalkan dan keadaan harus dikembalikan pada kondisi semula pada saat timbulnya perjanjian tersebut. Setelah perjanjian dibatalkan, maka para pihak mengembalikan segala sesuatunya pada keadaan semula, pihak yang telah melakukan prestasi dianggap telah terjadi pembayaran yang tidak diwajibkan, dan harus dikembalikan.

Bagaimana halnya jika terhadap satu obyek hak atas tanah telah terjadi dua transaksi jual beli terhadap hak atas tanah tersebut, hanya saja transaksi yang pertama dilakukan sebelum terjadinya sengketa terhadap obyek perjanjian, sedangkan transaksi kedua dilakukan pada saat obyek hak atas tanah tersebut sedang dalam sengketa. Hal ini termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor :1800 K/Pdt/2010..

Kasus ini bermula dari adanya transaksi jual beli antara A dan B pada Tahun 2008 dan telah diterbitkan sertifikat atas nama B. Kemudian Pada tahun 2008 A di gugat oleh C karena hak atas tanah yang dijual tersebut merupakan harta warisan yang belum terbagi diantara ahli waris. Atas perkara tersebut Gugatan Penggugat dinyatakan NO atau tidak dapat diterima (Putusan Mahkamah Agung Nomor :1800 K/Pdt/2010). Kemudian pada

tahun 2009 terhadap obyek yang sama dilakukan gugatan kembali oleh penggugat lain (D). Dan terhadap gugatan tersebut pihak penggugat dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas obyek hak atas tanah tersebut (Putusan MA tahun 2012). Akan tetapi **sebelum** keluarnya Putusan MA tahun 2012 yaitu tahun 2009, obyek hak atas tersebut telah dijual kepada pihak lain (F) dan telah diterbitkan sertifikat. Dengan demikian hingga saat ini terhadap satu obyek hak atas secara hukum dimiliki oleh 2 subyek hukum dengan alas hak yang berbeda (berdasarkan sertifikat dan berdasarkan Putusan MA).

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative (*legal reserch*) dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus atau *Casse approach*.

## 3. PEMBAHASAN

### a. Legalitas Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah pada dasarnya bertujuan untuk menetapkan hak secara hukum sehingga memperoleh perlindungan hukum yang merupakan cermin kepastian hukum. Mekanisme dan prosedur yang digunakan tergantung dari pola dan sistem pendaftaran yang dianut oleh suatu negara. Hal ini menyebabkan adanya perbedaan mengenai sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh suatu dimana masing-masing negara sangat dipengaruhi oleh kewenangan, idiologi dan dasar falsafah negara yang bersangkutan.

Didunia ini dikenal ada dua model atau jenis pendaftaran tanah, yaitu:

1. pertama, disebut dengan model pendaftaran akta atau *registration of deeds* yang oleh beberapa penulis menggunakan istilah **pendaftaran tanah dengan stelsel negatif** atau pendaftaran tanah negatif dan
2. kedua, pendaftaran hak atau *registration of title*, dimana lazim pula disebut dengan nama **pendaftaran dengan stelsel positif** ataupun seringkali disebut system Torrens. Hal ini diungkapkan oleh Rowtow Simpton, menyebutkan: "... *some writers do not use our terminology of registration of deed and registration of title, but distinguish between negative and positive system of registration*".

Merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan wujud dokumen formal kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat hak maka lebih cenderung bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan system pendaftaran dengan stelsel positif, mengingat

adanya sertipikat sebagai alat bukti hak kepemilikan atas tanah yang menjadi salah satu ciri khas dari sistem pendaftaran tanah ini. Disamping itu terdapat mekanisme dan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan kita menuju kepada aturan hukum pada system pendaftaran tanah dengan model system stelsel positif. Namun demikian jika kita mencermati yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia secara tegas menyatakan bahwa pendaftaran tanah kita menganut model stelsel negatif. Dengan demikian sehingga terdaftarnya nama seseorang didalam register mengandung konsekwensi bukan berarti mutlak menjadi pemilik tanah tersebut jika dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Dengan demikian dapat kita fahami bahwa Pendaftaran Tanah di Indonesia adalah menganut sistem negatif, namun berkarakter stelsel yuridis sistem pendaftaran positif sangat terlihat. Karakter positif tersebut tercermin dari beberapa karakteristik antara lain:

1. Adanya panitia pemeriksaan tanah "*barrister and conveyancer*" yang disebut panitia A dan B yang tugasnya melakukan pengujian dan penelitian "*examiner of title*". dari penelitian tersebut maka akan dilakukan pengujian dan menyimpulkan bahwa setidaknya berisi: pertama, lahan atau bidang tanah yang diajukan permohonan pendaftaran adalah dalam keadaan baik dan jelas; kedua, bahwa atas permohonan tersebut tidak ada sengketa dalam kepemilikannya; ketiga, bahwa atas keyakinan panitia permohonan tersebut dapat diberikan; keempat, bahwa terhadap alat bukti yang dijadikan alas hak untuk pengajuan pendaftaran tidak ada orang yang berprasangka dan keberatan terhadap kepemilikan pemohon tersebut. tujuannya untuk menjamin kepastian hukum tanah yang didaftarkan ( pasal 19 UUPA). Boedi Harsono menyebut sebagai Sistem negatif tendensi positif.
2. Model karakter positif yang terlihat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, antara lain: a. PPAT diberikan tugas untuk meneliti secara material dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta; b. pejabat yang berwenang ( petugas ) berhak menolak melakukan pendaftaran jika pemilik tidak wewenang mengalihkan haknya; c. Pemerintah menyediakan model – model akta untuk memperlancar mekanisme tugas-tugas PPAT.
3. Adanya sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan, sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak kepemilikan atas tanah.

Bentuk karakter negatif dinyatakan secara tegas dalam penjelasan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan tidak menggunakan sistem publikasi positif, namun negatif. Karakter negatif

muncul karena tidak adanya kompensasi yang diberikan apabila terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam rangka penerbitan sertifikat hak atas tanahnya.

Sistem pendaftaran negatif ini tidak terlepas dari kondisi masa lalu yang berlangsung sampai saat ini. Pada masa pemerintahan Hindia Belanda pendaftaran tanah dilakukan untuk tanah-tanah yang tunduk terhadap hukum barat (Belanda) yang dilaksanakan oleh yang namanya Kantor Kadaster (Kantor Pertanahan). Sesuai dengan tugas dari Kantor Kadaster dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran pada waktu itu, dimana perjanjian peralihan hak dilaksanakan dengan bukti tertulis dalam bentuk akta Notaris ataupun dibawah tangan yang disaksikan Notaris dan kemudian oleh Kepala Kantor Kadaster yang merupakan seorang Pegawai Balik Nama (*Overschrijvingsambtenaar*) beserta salah seorang pegawainya yang membuat akte peralihannya. Selanjutnya didaftarkan pada daftar yang bersangkutan setelah kewajiban – kewajibannya dilakukan lebih dahulu. Perubahan yuridis baru setelah Negara kita merdeka dan setelah dikeluarkannya UUPA beserta peraturan pelaksanaannya sebagai pengganti atau mencabut ketentuan perundangan sebelumnya yang dikeluarkan oleh pemerintah hindia Belanda terutama yang berhubungan dengan tanah, seperti pencabutan ketentuan yang diatur dalam buku II BW (*burgelijke Wetboek*) khusus yang mengatur mengenai tanah. tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang berwujud Sertipikat baru muncul setelah terbitnya UUPA (pasal 19 UUPA) yang ditindak lanjuti oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan selanjutnya digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penerapan sistem ini berawal dari suatu ketentuan bahwa manakala seorang mengklaim sebagai pemilik baik karena undang-undang atau sebab lain harus mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakkan atas namanya. Permohonan ini kemudian diteliti oleh *examiner of title* yang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebut Panitia Tanah A/B; atau Panitia Ajudikasi oleh PP No. 24 Tahun 1997.

Dalam memeriksa kelayakan sebuah permohonan yang diajukan oleh pemohon, maka lahan tersebut akan diuji dan berkesimpulan:

1. Bahwa yang dimohon didaftarkan tersebut baik dan jelas;
2. Bahwa diatas permohonan tidka ada sengketa dalam pemilikan tersebut;
3. Bahwa atas permohonannya secara menyakinkan dapat diberikan
4. Bahwa bukti dokumen alas hak tidak ada orang lain yang berkeberatan terhadap kepemilikan pemohon.

Penerapan sistem pendaftaran tanah dengan sistem stelsel negatif di Indonesia juga

dapat dilihat buktinya dari beberapa putusan Mahkamah Agung yaitu:

1. Putusan MA tanggal 18 September 1975 No. 459K/Sip/1975 menentukan “Mengingat stelsel negative tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran nama seseorang didalam register bukanlah berarti absolute menjadi pemilik tanah tersebut apalagi ketidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.”
2. Putusan MA tanggal 2 Juli 1974 No. 480K/Sip/1973 menentukan pengoperasian hak atas tanah menurut pasal 26 UUPA jo. PP No. 10 Tahun 1961 harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dapat dilaksanakan seseorang di bawah tangan seperti haknya sekarang, cara yang harus ditempuh oleh penggugat adalah pihak tergugat tidak mau memenuhi perjanjian tersebut dengan sukarela, penggugat dapat memohon agar kedua akta di bawah tangan itu oleh pengadilan dinyatakan sah dan berharga, serta mohon agar tergugat dihukum untuk bersama-sama dengan penggugat menghadap kepada seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta tanah bidang persil tersebut.
3. Putusan MA No. 2339/K/Sip/1982 menentukan: Menurut UUPA Pasal 5, bagi tanah berlaku hukum adat, hal mana berarti rumah dapat diperjualbelikan terpisah dari tanah (pemisahan horizontal).

Bagaimanapun sistem pendaftaran tanah yang diberlakukan, maka hukum melindungi kepentingan orang sebagai pemegang bukti hak berdasarkan data-data yang disajikan dalam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu dapat dilihat dari sistem publikasi yang dianut dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam suatu negara.

Berdasarkan teori positipisme hukum dalam definisinya yang paling tradisional oleh Bernard Sidharta dikatakan bahwa hakekat hukum dimaknai sebagai norma-norma positif dalam sistim perundang-undangan. Pengaturan secara konseptual dapat dilihat dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang kemudian implementasinya terwujud dalam pasal 2, 4 dan 19 UUPA tentang kewenangan dan kekuasaan negara dalam mengatur sumber daya agraria. Selanjutnya pelaksanaannya diatur dalam PP 24 tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997 berkenaan dengan pendaftaran tanah.

Dari uraian tersebut dapat dikatakan bahwa sesuai dengan teori kewenangan yang disampaikan oleh SF. Marbun; mendefinisikan wewenang sebagai bentuk kemampuan bertindak yang diberikan oleh Undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum. Selanjutnya dikatakan Prajudi Atmosudirjo ; bahwa kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal. Dengan demikian penyelenggara

pendaftaran tanah didasarkan pada kewenangan yang diberikan oleh negara sebagai kekuasaan tertinggi rakyat Indonesia melalui peraturan perundangan kepada lembaga negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini dapat diketahui berdasarkan Konstitusi Negara yang menyatakan bahwa penguasaan atas tanah diserahkan kepada negara dan dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pengertian *Penguasaan* dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Ada penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain.

Dasar hukum ketentuan Hak-hak atas Tanah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu:

Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada: Perseorangan, baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama; dan Badan Hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh Pemegang Hak atas Tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :

1. Wewenang Umum. Wewenang yang bersifat umum yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).
2. Wewenang Khusus. Wewenang yang bersifat khusus yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang

bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk usahadi bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Permohonan hak yang diterima oleh Kantor Pertanahan diproses antara lain dengan penelitian ke lapangan oleh Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A atau B), kemudian apabila telah memenuhi syarat maka sesuai kewenangannya dan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah. Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan/atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Besarnya uang pemasukan yang harus dibayar sesuai dengan PP Nomor 42 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, sedangkan BPHTB yang harus dibayar mengacu pada UU Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000.

Permohonan hak yang diterima oleh Kantor Pertanahan diproses antara lain dengan penelitian ke lapangan oleh Panitia Pemeriksa Tanah, kemudian apabila telah memenuhi syarat maka sesuai kewenangannya dan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah. Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)jika dinyatakan dalam Surat Keputusan tersebut. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Surat Keputusan pemberian hak untuk memperoleh sertipikat tanda bukti hak adalah surat permohonan pendaftaran, surat pengantar Surat Keputusan Pemberian Hak, Surat Keputusan Pemberian Hak untuk keperluan pendaftaran, bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan, identitas pemohon.

## 2. Akibat Hukum Jual Beli Obyek Hak Atas Tanah Dalam Sengketa

Bahwa sebelum keluarnya Putusan MA Tahun 2012, terlebih dahulu terbit Putusan Mahkamah Agung Nomor 1800 K/Pdt/2010 tertanggal 18 Februari 2011 pada **halaman 15 yang menyatakan** ;” Bahwa pengadilan Tinggi sudah tepat dalam mendudukkan perkara khususnya mengenai *pemilik obyek sengketa yang sesungguhnya*, akan tetapi bila gugatan para Penggugat/Pemohon Kasasi *ditolak* sebagaimana amar putusan Pengadilan Tinggi, akan berakibat harta warisan tidak dapat dituntut lagi oleh para Penggugat/Pemohon Kasasi dengan alasan *Nebis In Idem*, Oleh karenanya secara *argumentum a contra rio* dapat ditafsirkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Tahun 2011 memberi peluang kepada masing-masing ahli waris untuk menggugat ulang terhadap obyek gugatan (termasuk obyek sengketa yang dijual oleh sdr. MUSTAIL). Akan

tetapi oleh Mustail atas dasar Putusan MA yang menyatakan NO tersebut menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Sementara itu oleh pihak lawan mengajukan gugatan ulang atas obyek hak atas tanah tersebut (dengan penggugat yang berbeda). Dan sebelum keluarnya Putusan MA yang menetapkan gugatan penggugat diterima, obyek hak atas tanah yang sedang dalam sengketa tersebut telah dijual kepada pihak lain.

Pertanyaannya adalah terkait dengan jual beli yang dilakukan terhadap obyek hak atas tanah yang sedang dalam sengketa apakah secara hukum dibenarkan? Secara empiris Amar Putusan Hakim selain *mengabulkan gugatan* sebagian atau seluruhnya juga adalah berbunyi "*menyatakan menolak gugatan penggugat*" dan "*menyatakan gugatan tidak dapat diterima*" (*niet ontvankelijke verklaard*). Sekilas tidak ada perbedaan secara bahasa tetapi secara yuridis terdapat perbedaan makna yang sangat mendasar. Terhadap amar Putusan NO berpeluang untuk dilakukan gugatan ulang sedangkan putusan yang menyatakan **menolak tidak dapat digugat ulang** (*Ne bis in idem*), melainkan menggunakan upaya banding, kasasi atau PK. Di kalangan praktisi hukum bunyi amar tersebut tidak asing lagi, namun di masyarakat umum tidak banyak yang memahami. Gugatan memiliki syarat materil dan syarat formil. Syarat formil kaitannya dengan formalitas penyusunan gugatan, seperti kelengkapan identitas para pihak, kompetensi pengadilan baik *relatif* maupun *absolute, legal standing*, kejelasan objek gugatan dan lain-lain. Sedangkan syarat materil berkaitan dengan materi gugatan tentang dasar fakta atau uraian fakta yang mendasari diajukan gugatan, dasar hukum, hubungan hukum dan lain-lain.

Susunan gugatan pada pokoknya terdiri dari judul, pengadilan tempat didaftarkan gugatan, para pihak, posita gugatan, pundamentum petendi dan petitum gugatan. Sebagai tambahan gugatan harus ditandatangani oleh inperson atau kuasanya, disertai dengan materai, tempat dan tanggal.

Nah, itulah yang akan dinilai oleh hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara. Hakim akan menilai apakah gugatan telah memenuhi syarat formil dan syarat materil. Parameter penilaian syarat formil, misalnya tentang kompetensi pengadilan baik kompetensi absolut maupun kompetensi relatif, apakah perkara yang diajukan masuk dalam wilayah yuridiksi pengadilan atau tidak (kompetensi relatif), atau apakah perkara masuk di dalam lingkup kewenangan pengadilan (kompetensi absolut). Putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* atau "tidak dapat diterima" kebanyakan disebabkan oleh beberapa hal, yakni:

1. *Error in persona*;
2. *Error in objecto*;
3. Gugatan *obscuur libel*;
4. Gugatan *Nebis in idem*;

5. Gugatan di luar yuridiksi absolute dan relative; dll.

Oleh karena putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) belum masuk pada pemeriksaan secara materil tentang substansi gugatan, maka Putusan NO *belum dapat* menjadi acuan tentang legalitas dan kepastian hukum kepemilikan atas obyek sengketa (misalnya tanah), karena masih berpeluang untuk dilakukannya *gugatan ulang*. Untuk itu berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menentukan: "Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan Pendaftaran Peralihan Hak atau Pembebanan Hak Atas Tanah jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan".

Kemudian Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 318K/TUN/2000 tanggal 19 Maret 2002: "bahwa berdasarkan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan tidak boleh melakukan Pendaftaran Peralihan Hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan".

Oleh karena itu jika merujuk pada Putusan Mahkamah Agung yang menyatakan "tidak dapat diterima" (NO), maka tindakan hukum MUSTAIL menjual obyek sengketa adalah **tidak sah** karena dilakukan oleh subyek hukum yang tidak berwenang atas obyek sengketa. Hal ini bersesuaian dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1800 K/Pdt/2010 tertanggal 18 Februari 2011 pada **halaman 15 yang menyatakan**; "Bahwa pengadilan Tinggi sudah tepat dalam mendudukkan perkara khususnya mengenai *pemilik obyek sengketa yang sesungguhnya*, akan tetapi bila gugatan para Penggugat/Pemohon Kasasi *ditolak* sebagaimana amar putusan Pengadilan Tinggi, akan berakibat harta warisan tidak dapat dituntut lagi oleh para Penggugat/Pemohon Kasasi dengan alasan *Nebis In Idem*, Oleh karenanya secara *argumentum a contra rio* dapat ditafsirkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Tahun 2011 memberi peluang kepada masing-masing ahli waris untuk menggugat ulang terhadap obyek gugatan (termasuk obyek sengketa yang dijual oleh sdr. MUSTAIL).

Secara umum berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata **syarat sahnya** perjanjian (jual beli) adalah:

1. Adanya kesepakatan para pihak
2. Kecakapan
3. Hal tertentu
4. Kausa yang halal

Syarat ke-1 dan ke-2 termasuk **syarat subjektif** karena kedua syarat tersebut merupakan syarat yang harus ada dan melekat pada subyek perjanjian, sedangkan syarat **ke 3 dan ke 4** merupakan syarat yang harus ada dan melekat pada obyek perjanjian. Adanya perbedaan syarat sahnya perjanjian menjadi **syarat subjektif dan syarat**

**obyektif** adalah terkait dengan konsekuensi hukumnya. Apabila di dalam pembuatan suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut **dapat dibatalkan**, sedangkan apabila tidak memenuhi syarat obyektif yaitu apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan/kepatutan dan ketertiban umum maka perjanjian tersebut **batal demi hukum**.

Terkait dengan “syarat hal tertentu” berhubungan dengan jenis dan jumlah artinya apa yang akan diserahkan dan jumlahnya harus dapat ditentukan pada saat perjanjian dilakukan. Dengan demikian terhadap obyek gugatan yang belum menentukan siapa pemilik sebenarnya dari suatu obyek sengketa dari suatu harta warisan tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian. Hal ini sesuai dengan penegasan pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata yang pada intinya menentukan : warisan yang belum terbuka tidak dapat dilepaskan dan tidak dapat dibuat perjanjian.

Mengacu pada penjelasan tersebut diatas, maka penjualan terhadap obyek harta warisan yang masih dalam sengketa dan oleh Pengadilan di Putus dengan amar putusan “tidak dapat diterima” /NO adalah tidak sah atau batal demi hukum karena secara hukum putusan NO belum menentukan legalitas kepemilikan sesungguhnya dari obyek sengketa sehingga berpotensi untuk digugat ulang.

Sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang diterbitkan oleh lembaga hukum yang berwenang (Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara), yang berisi *data yuridis* dan *data fisik* yang digunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan tujuan guna memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas sebidang tanah yang dimiliki atau dipunyai oleh seseorang maupun badan hukum. Dengan adanya sertifikat hak maka diharapkan secara yuridis dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan hak oleh negara bagi pemegang hak atas tanahnya. Jaminan negara ini diberikan kepada pemilik atau pemegang sertipikat dapat diberikan karena tanahnya sudah terdaftar dalam sistem data base administrasi pertanahan negara.

Sesuai dengan prinsip yang dianut oleh PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu sistem positif yang bertendensi negartif yang artinya sertifikat tersebut tetap dianggap sebagai bukti hak terkuat dan sempuna sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Artinya kekuatan pembuktiannya menjadi gugur atau dapat dibatalkan jika dapat dibuktikan bahwa baik secara administrasi atau secara hukum terdapat cacat pada prosedur penerbitannya. Jika perolehannya berdasarkan jual beli maka yang harus diteliti adalah apakah pada saat terjadinya kesepakatan tidak terdapat unsur *penipuan*, kekhilafan atau paksaan.

Berdasarkan ketentuan pasal 1321 KUH Perdata bahwa tiada sepakat yang sah jika diberikan karena paksaan, kekhilafan dan atau

penipuan. Artinya jika didalam pemberian persetujuan dalam perjanjian jual beli tersebut terdapat unsur paksaan, khilaf atau *penipuan*, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Khusus terhadap kesepakatan yang diberikan karena didalamnya terdapat unsur penipuan (Pasal 1328 KUH Perdata) maka secara materil pembuktiannya akan lebih meyakinkan melalui pasal 378 KUH Pidana, sebab penipuan pada 1328 KUH Perdata tidak bisa dengan praduga. Yang patut diselidiki adalah apakah pada saat transaksi jual beli dilakukan pihak pembeli menginformasikan bahwa *tanah tersebut pernah bersengketa atau sedang dalam sengketa*. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan **itikad baik. Secara subyektif itikad baik bermakna kejujuran dan secara obyektif itikad baik bermakna kepatutan**. Untuk itu perjanjian yang bertentangan dengan kepatutan adalah batal demi hukum (Pasal 1335 KUH Perdata). Dengan demikian terhadap jual beli yang menjadikan obyek hak atas dalam sengketa sebagai obyek adanya batal demi hukum, dan berdasarkan asas Res Judicata Veritate Habetur (bahwa putusan hakim yang harus dianggap paling benar), maka hak atas tanah secara hukum menjadi hak dari pihak yang disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung .

#### 4. PENUTUP

Bahwa prosedur dalam menentukan legalitas kepastian hokum kepemilikan ha katas tanah dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik yang dimiliki. Data yuridis adalah bukti-bukti atau dokumen penguasaan tanah, sedangkan data teknis adalah Surat Ukur dan Surat Keterangan Pemilik Tanah (SKPT) atas tanah dimaksud dan Permohonan hak yang diterima oleh Kantor Pertanahan diproses antara lain dengan penelitian ke lapangan oleh Panitia Pemeriksa Tanah, kemudian apabila telah memenuhi syarat maka sesuai kewenangannya dan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah. Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)jika dinyatakan dalam Surat Keputusan tersebut. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Surat Keputusan pemberian hak untuk memperoleh sertipikat tanda bukti hak adalah surat permohonan pendaftaran, surat pengantar Surat Keputusan Pemberian Hak, Surat Keputusan Pemberian Hak untuk keperluan pendaftaran, bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan identitas pemohon

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menentukan : “Kepala Kantor

Pertanahan menolak untuk melakukan Pendaftaran Peralihan Hak atau Pembebanan Hak Atas Tanah jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan”.

Demikian juga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 318K/TUN/2000 tanggal 19 Maret 2002 : “bahwa berdasarkan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan tidak boleh melakukan Pendaftaran Peralihan Hak, jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan”. Oleh karena itu secara yuridis hak atas tanah yang sedang dalam sengketa di pengadilan tidak dapat menjadi obyek perjanjian jual beli, karena tidak memenuhi syarat ketentuan Pasal 1320 Ayat (3) yaitu hal tertentu, maka Akibat hukumnya batal demi hukum.

## 5. REFERENSI

- A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, (berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1997). Bandung. Mandar Maju, 1999.
- Andrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Badan Pertanahan Nasional, Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah.
- Florianus SP Sangsun, 1998, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta,
- Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, 2003, *Jual Beli*, RajaGrafindo Persada, Jakarta,
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta,
- Salah satu yurisprudensi tersebut dapat dibaca dalam Putusan MARI No. Reg. 459 K / Sip / 1975, tanggal 18 September 1975.