

**ANALISIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP PENYELESAIAN KASUS
SENGKETA TANAH
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEMAK
NOMOR.13/Pdt.G/2021/PN. Dmk)**

Skripsi

Penelitian untuk Penulisan Hukum dalam bentuk Skripsi
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Almuniroh

30301800038

**PROGRAM STUDI (S-1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**ANALISIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP PENYELESAIAN KASUS
SENGKETA TANAH
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEMAK
NOMOR.13/Pdt.G/2021/PN. Dmk)**

Penelitian untuk Penulisan Hukum dalam bentuk Skripsi Program Kekhususan
Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Almuniroh

30301800038

Telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing

Dr. H. Amin Purnawan, SH., Sp.N., M.Hum

NIDN. 0606126501

Pada Tanggal : 14-06-2022

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
ANALISIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP KASUS PENYELESAIAN
SENGKETA TANAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
DEMAK NOMOR.13/Pdt.G/2021/PN. Dmk)

Dipersiapkan dan disusun oleh

Almuniroh
30301800038

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji

Pada Tanggal 19 April 2022

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,

Dr. Umar Ma'Ruf., S.H., Sp.N., M.Hum
NIDN : 0617026801

Anggota

Anggota

Dr. Hj. Arvani Witasari S.H., M.Hum
NIDN : 0615106602

Dr. H. Amin Purnawan S.H., Sp.N., M.Hum
NIDN : 0606126501

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. Bambang Tri Bawono., S.H.M.Hum
NIDN : 06-0707-7601

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Almuniroh

NIM : 30301800038

Program Studi : S1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Alamat Asal : Ds. Wonokerto Rt 01 Rw 02 Kecamatan Karang
Tengah Kabupaten Demak

No. HP/Email : 082136587759/ almuniroh96@gmail.com

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul:

**ANALISIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP KASUS SENGKETA
TANAH** dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung,
dan menyantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh, apabila dikemudian
hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta atau Plagiarisme dengan karya ilmiah
ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara
pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 14 Juni 2022

Yang menyatakan,


Almuniroh

LEMBAR PERYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Almuniroh

NIM : 30301800038

Judul : **ANALISIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP KASUS
SENGKETA TANAH**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan penelitian, pemikiran dan pemaparan hasil dari saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik atau sanksi lain yang berlaku di Universitas Islam Sultan Agung.

Dengan demikian pernyataan ini saya buat tanpa paksaan dari manapun.

Semarang, 14 Juni 2022

Yang membuat pernyataan,


10000
METERAI
TEMPEL
D2095A1XB69112442
Almuniroh

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- ❖ Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri. (QS Ar Rad 11)
- ❖ Tidak ada kesuksesan tanpa kerja keras. Tidak ada keberhasilan tanpa kebersamaan. Tidak ada kemudahan tanpa doa (Ridwan Kamil)
- ❖ Gagal hanya akan terjadi apabila kita menyerah (BJ. Habibie)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

✚ Kedua orang tua saya

✚ Suami saya

✚ Universitas Islam Sultan Agung Semarang

✚ Seluruh Saudara, Sahabat dan Temanku

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT, atas limpahan rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **ANALISIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP KASUS SENGKETA TANAH (NOMOR.13/Pdt.G/2021/PN.Dmk)**. Skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Stara Satu (S-1) Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penghargaan dan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada kedua orang tua saya Bapak H. Bambang Untoro dan Ibu Hj. Siti Alimah yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang serta perhatian moril dan materil. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat, kesehatan, karunia, dan keberkahan di dunia maupun di akhirat atas budi yang baik yang diberikan kepada penulis.

Penghargaan dan terima kasih penulis berikan kepada Bapak Dr. H. Amin Purnawan SH., Sp.N., M.Hum selaku dosen pembimbing yang telah membantu penulisan skripsi ini. Serta ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, SH., M.Hum selaku Ketua Program Studi S-1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, SH., Sp.N., M.Hum selaku wali dosen
5. Bapak Haryanta., SH., MH selaku Ketua Pengadilan Negeri Demak.
6. Bapak Obaja D.J.H Sitorus.,SH selaku Hakim Pengadilan Negeri Demak.
7. Suami saya tercinta Briptu Joko Riyanto SH yang selalu mendampingi, mendukung, membantu dan menyemangati dalam menyelesaikan skripsi ini sampai selesai.
8. Sahabat-sahabat saya (Via Fusita, Dilla, Imeh, Anisa, Febian, Amalia Alia) yang selalu mendukung, membantu dan menyemangati dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberikan dukungannya atas terselesaikannya skripsi ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua.

Semarang, Januari 2022

Penulis

Almuniroh
30301800038

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERYATAAN KEASLIAN.....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	Error! Bookmark not defined.
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xii
<i>ABSTRCT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	7
1. Kegunaan Teoritis.....	7
2. Kegunaan Praktis.....	7
E. Terminologi.....	8
1. Putusan Hukum.....	8
2. Objek.....	9
3. Sengketa.....	9
4. Sengketa Tanah.....	9

5. Objek Sengketa Tanah.....	10
F. Metode Penelitian.....	10
1. Metode Pendekatan.....	10
2. Spesifikasi Penelitian.....	11
3. Sumber Data Penelitian	12
4. Metode Pengumpulan Data.....	14
5. Lokasi dan Subyek Penelitian.....	15
6. Analisis Data.....	15
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	17
1. Pengertian Perjanjian	17
2. Subjek Perjanjian	19
3. Objek Perjanjian	20
4. Syarat Sah Perjanjian.....	20
5. Bentuk – Bentuk Perjanjian	22
6. Asas – Asas Perjanjian.....	23
7. Unsur Perjanjian	26
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	27
1. Jual Beli	27
2. Pengertian Jual Beli Tanah	27
3. Syarat – Syarat Jual Beli Tanah.....	28
C. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah	29
1. Pengertian Sengketa.....	34
2. Pengertian Tanah	36

3. Pengertian Sengketa Pertanahan.....	37
4. Penyebab Sengketa Pertanahan	39
D. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa	29
1. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan	29
2. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan	31
3. Prinsip – Prinsip Penyelesaian Sengketa	33
E. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Dalam Perspektif Islam.....	43
1. Pengertian Jual Beli dalam Islam.....	43
2. Hukum Jual Beli	44
3. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	45
4. Jual Beli Yang Dilarang.....	46
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Analisa Putusan Hakim Terhadap Kasus Objek Sengketa Tanah Dalam Putusan Nomor 13/ Pdt. G/ 2021/ Pn. Dmk.....	47
1. Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah Dalam Putusan Nomor 13/ Pdt. G/ 2021/ Pn. Dmk	47
2. Penyelesaian Kasus Objek Sengketa Tanah Dalam Putusan Nomor 13/ Pdt. G/ 2021/ Pn. Dmk.....	52
B. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Penggugat dan Tergugat Dalam Penyelesaian Objek Sengketa Tanah ?	64
BAB IV PENUTUP	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN- LAMPIRAN.....	76



ABSTRAK

Tidak dapat dipungkiri dari kehidupan sehari – hari masih banyak masyarakat yang melakukan jual – beli rumah dan tanah dengan cara over kredit. Perjanjian jual – beli yang dilakukan dihadapan Notaris merupakan suatu hal yang seharusnya wajib dilakukan tetapi akan lebih baik untuk mempertimbangkan Kembali pada saat akan melakukan balik nama atas rumah dan tanah yang dibeli, contohnya pada kasus sengketa objek tanah Putusan Pengadilan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN.Dmk. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa bagaimana putusan hakim dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah yang terjadi pada Putusan No.13/Pdt.G/2021/PN.Dmk dan bagaimana hak bagi pihak Penggugat dan Tergugat dalam kasus sengketa tanah.

Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Sosiologis. Selain itu, dalam penelitian ini juga menggunakan metode pengumpulan data: metode kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum sekunder maupun bahan hukum primer dan metode deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa 1) Analisis putusan perkara No.13/Pdt.G/2021/PN.Dmk majelis hakim memberi ijin kepada Penggugat untuk memberikan surat resmi dari Pengadilan kepada pihak Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Kota Semarang) supaya menyerahkan sertifikat rumah dan tanah agar dapat segera melakukan balik nama mengabulkan gugatan penggugat untuk mengabulkan seluruh gugatan dengan verstek. Hakim juga telah menelaah dengan baik isi Pasal 181 HIR mengenai apabila yang kalah harus membayar biaya perkara dan Pasal 125 HIR terutama pada butir ke 3 dan 5, pada ketidakhadiran Penggugat saja. Hakim juga telah memperhatikan kekhususan jual beli tanah yang diatur didalam Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) serta perjanjian dalam jual beli tanah.

Kata Kunci: *Perjanjian Jual Beli, Kasus Sengketa Objek Tanah, Putusan Verstek*

UNISSULA
جامعة سلطان ابي جعفر الصليبي

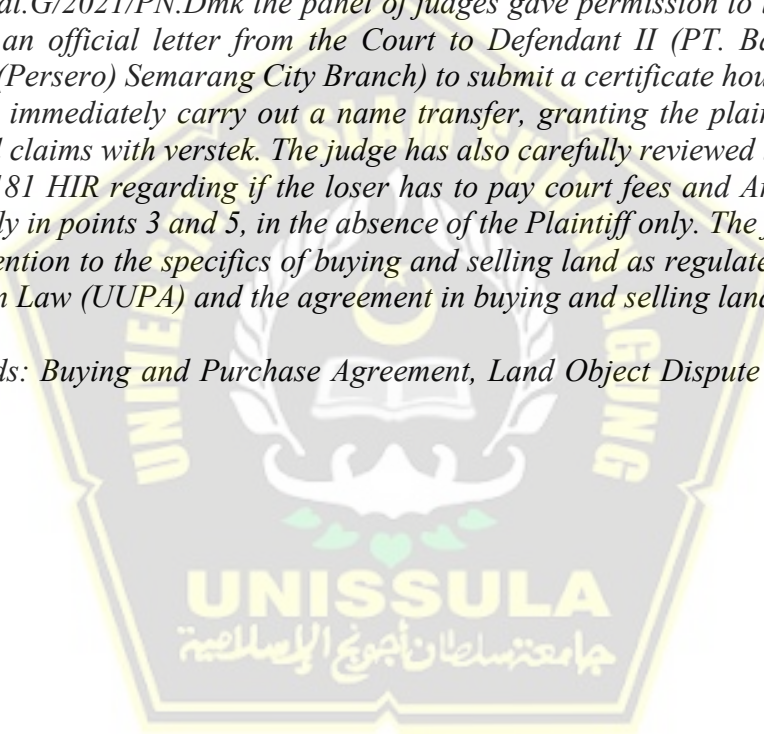
ABSTRACT

It is undeniable from everyday life that there are still many people who buy and sell houses and land by way of over credit. The sale - purchase agreement made before a notary is something that should be mandatory but it would be better to reconsider when going to transfer the name of the house and land purchased, for example in the case of land object disputes Court Decision Number 13/Pdt.G/2021/PN.Dmk. The purpose of this study is to analyze how the judge's decision in resolving land dispute cases that occurred in Decision No.13/Pdt.G/2021/PN.Dmk and how the legal protection for the Plaintiff and Defendant in the case of the object of land disputes.

Using sociological juridical research. In addition, in this study also uses data collection methods: methods of literature on legal materials, both secondary legal materials and primary legal materials and qualitative descriptive methods.

*The results of this study show that 1) Analysis of case decision No.13/Pdt.G/2021/PN.Dmk the panel of judges gave permission to the Plaintiff to provide an official letter from the Court to Defendant II (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Semarang City Branch) to submit a certificate house and land in order to immediately carry out a name transfer, granting the plaintiff's claim to grant all claims with *verstek*. The judge has also carefully reviewed the contents of Article 181 HIR regarding if the loser has to pay court fees and Article 125 HIR especially in points 3 and 5, in the absence of the Plaintiff only. The judge has also paid attention to the specifics of buying and selling land as regulated in the Basic Agrarian Law (UUPA) and the agreement in buying and selling land.*

Keywords: Buying and Purchase Agreement, Land Object Dispute Case, Verstek Ruling



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.¹ Indonesia merupakan negara yang berlandaskan hukum. Semua yang menangkut kesejahteraan umum sudah diatur dalam undang – undang dalam bentuk peraturan – peraturan tertulis. Dengan demikian sebuah kepastian hukum untuk seseorang pada hakikatnya telah terjamin oleh konstitusi yang ada di Indonesia. Dalam konteks kehidupan di dunia modern, tampaknya terjadi beberapa hal yang seringkali menjadi pemicu lahirnya suatu sengketa antara masyarakat dengan masyarakat, antara pemerintah dengan masyarakat. Sengketa antara masyarakat dengan masyarakat disebabkan oleh salah satunya permasalahan atas tanah yang bersengketa dengan munculnya dualisme sertifikat atau tumpeng tindihnya kepemilikan atas tanah. Sengketa antara masyarakat dengan pemerintah yang pertama yaitu tentang kepemilikan tanah dalam perbedaan persepsi mengenai konsep penguasaan dan pemanfaatan tanah. Pemerintah dengan berbagai program pembangunannya beranggapan bahwa bumi (atau tanah), air, dan segala kekayaan yang

¹ Arisaputra, “*Problematika penyelesaian Sengketa Tanah Di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai*”, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/lawreform/article/viewFile/20870/14107>, diakses pada tanggal 19 Agustus 2021 pukul 18.30 WIB.

terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, karena itu mereka berhak melakukan perubahan atas setiap tanah untuk kepentingan bersama.

Tanah adalah suatu aset negara yang sangat banyak sekali, sumber penghasilan negara juga sebagian besar dari pajak dan salah satu pajak yaitu pajak dari tanah, baik itu pajak bangunan maupun pajak-pajak yang lain misalnya sewa, hak pakai, dan lain sebagainya.²

Tanah lama kelamaan pasti akan habis dengan setiap tanah bermilik atau berpenghuni karena semakin banyaknya penduduk Indonesia. Bisa jadi lama-kelamaan tanah kita habis dan semua untuk dimanfaatkan sudah tidak ada lahan yang kosong atau terlantar. Maka dari itu, diperlukan suatu peraturan hukum atau kaedah hukum yaitu peraturan hidup kemasyarakatan yang bersifat mengatur dan memaksa untuk menjamin tata tertib dalam masyarakat. Hukum tersebut haruslah berupa hukum yang jelas demi memberi kepastian hukum untuk pemilik-pemilik sah dari tanah-tanah tertentu. Dengan begitu merupakan salah satu cara untuk meminimalisasi konflik-konflik dari masyarakat maupun dari pemerintah yang dilatar belakangi oleh sengketa tanah.³ Tanah merupakan karunia yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia, tanah dalam kehidupan manusia sendiri memiliki peranan yang sangat penting. Dimana Tanah merupakan sumber daya alam

² Ali Achmad C., 2004, *Hukum Agraria (pertanahan Indonesia) jilid 1*, Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm 328.

³ Adrian Sutedi, 2009, *Perubahan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, hlm 23.

yang sangat diperlukan manusia guna mencukupi kebutuhannya. Baik secara langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau sebagai tempat tinggal. Tanah merupakan modal dasar bagi pembangunan, dalam kehidupan pada umumnya masyarakat menggantungkan kehidupannya pada manfaat tanah itu sendiri.⁴

Tanah sendiri dikategorikan sebagai benda tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506 KUHPerdota. Oleh karena itu, ketika membeli tanah yang berpindah bukan objeknya melainkan hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Hubungan manusia dengan tanah adalah merupakan hubungan yang bersifat abadi dan tidak dapat dipisahkan, baik manusia sebagai individunya maupun sebagai makhluk sosial mengingat pentingnya manfaat tanah itu sendiri bagi kehidupan manusia. Oleh sebab itu Hukum Keagrariaan di Indonesia telah diatur dalam Undang – Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA), yang mana merupakan pelaksanaan pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa : “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat.”⁵

Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa “Sertifikat merupakan surat tanda

⁴ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Pertama, Gramedia, Jakarta, 2012, Hlm. 4.

⁵ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 33 ayat 3*

bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Pasal 32 ayat (2) menyatakan bahwa “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.⁶

Timbulnya sengketa tanah itu sendiri awal bermulanya dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan – keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun dari kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁷ Pada saat ini sering terjadi tentang kasus sengketa atas tanah, secara umum penyebab terjadinya sengketa tanah tersebut bermacam – macam, antara lain seperti harga tanah yang tinggi, kondisi

⁶ <http://www.bphn.go.id/data/documents/97pp024.pdf> , diakses pada tanggal 25 Agustus 2021, Pukul 17:00 WIB.

⁷ Rusmadi Murad. *Administrasi Pertanahan Edisi Revisi: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*. CV Mandar Maju. Bandung. 2005. Hal. 32.

masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan atau haknya, dan berbagai alasan – alasan yang lain serta mendasar sehingga menjadi dasar gugatan kepemilikan tanah di pengadilan. Dalam mencari penyelesaian dari sengketa tanah tersebut diperlukan kebijakan dari pelaksanaan kekuasaan negara (pemerintah) dalam hal pengaturan dan pengelolaan di bidang pertanahan, terutama dalam hal kepemilikan, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatannya, termasuk dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan yang timbul. Pada prinsipnya setiap sengketa pertanahan dapat diatasi dengan norma dan aturan-aturan berdasarkan hukum yang berlaku.

Pada hakikatnya, sengketa hak atas tanah merupakan benturan kepentingan (conflict of interest) di bidang pertanahan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain (antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum). Menurut Ruamadi Murad sengketa tanah adalah; “perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak – pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan”.⁸

Pada kasus yang saya teliti ini yaitu kasus Sengketa Tanah No. 13/Pdt.G/2021/PN Dmk. Ada 3 (tiga) pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut yaitu Penggugat I, Tergugat I dan Tergugat II yang mana Penggugat I

⁸ Sarjita, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005Hlm. 1

sebagai pemilik sah atas rumah type 21 Blok K-15 Mranggen Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, Tergugat I sebagai pihak penjualan/yang melepas haknya, dan Tergugat II sebagai pihak yang membeli rumah type 21 Blok K-15.

Berkaitan dengan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti Permasalahan tersebut dalam skripsi yang berjudul :

**“ANALISIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP PENYELESAIAN KASUS
SENGKETA TANAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
DEMAK NOMOR.13/ Pdt.G/ 2021/ PN.Dmk)”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana analisis putusan hakim terhadap kasus sengketa tanah pada Putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN.Dmk?
2. Bagaimana hak terhadap pihak penggugat dan tergugat dalam penyelesaian kasus sengketa tanah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui analisis putusan hakim terhadap kasus penyelesaian kasus sengketa tanah pada Putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN.Dmk.
2. Untuk mengetahui bagaimana hak terhadap pihak penggugat dan tergugat dalam kasus penyelesaian kasus sengketa tanah.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum pada umumnya serta hukum perdata.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberkan pemikiran dalam menambah wawasan mengenai penegakan hukum perdata terhadap penyelesaian kasus sengketa tanah.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau acuan penelitian dibidang hukum perdata khususnya mengenai penegakan hukum terhadap kasus sengketa tanah.

2. Kegunaan Praktis

- a. Dalam manfaat praktis untuk ini diharapkan menambah wawasan dan pengetahuan ilmu hukum bagi penulis terkait perlindungan hukum penggugat dan tergugat dalam menyelesaikan kasus objek sengketa tanah.
- b. Dapat mengolah dan menganalisis secara benar dan konkrit tentang dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan penerapan sanksi bagi para tergugat menurut hukum perdata. Khususnya masyarakat pada umumnya sehingga dapat memberikan masukan bagi aparat penegak hukum dalam menjalankan tugas – tugasnya demi tegaknya hukum di Indonesia.
- c. Menambah wawasan pemikiran kepada pihak – pihak terkait agar tereduksi mengenai penegakan hukum.

- d. Dapat memberikan masukan pada mereka yang tertarik meneliti permasalahan ini lebih lanjut.

E. Terminologi

Terminologi adalah suatu upaya untuk menjelaskan pengertian dari suatu istilah, kemudian memperjelaskan hingga tidak melenceng dari pengertian yang sebenarnya.

Adapun judul penulisan ini “Analisis Putusan Hukum Terhadap Kasus Sengketa Tanah” :

1. Putusan Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan. Sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh hakim.⁹

Putusan akhir dalam suatu sengketa yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan umumnya mengandung sanksi berupa hukuman terhadap pihak yang dikalahkan dalam suatu persidangan di pengadilan. Sanksi hukuman dalam Hukum Acara Perdata hukumannya

⁹ Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi ketujuh. Yogyakarta: Liberty.

berupa pemenuhan prestasi dan atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan atau yang dimenangkan dalam persidangan pengadilan dalam suatu sengketa.¹⁰

2. Objek

Objek dalam bidang hukum adalah kepentingan yang dilindungi dalam hukum.

3. Sengketa

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlakukan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.¹¹

4. Sengketa Tanah

Menurut Ruamadi Murad sengketa tanah adalah; “perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak – pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan”.¹²

¹⁰ Sarwono. 2011. *Hukum Acara Perdata Toeri dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika

¹¹ Benhard Limbong, 2011, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 1.

¹² Sarjita, *Op.Cit*, Hlm.1

5. Objek Sengketa Tanah

Objek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau penda, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak nasional, tanah perkebunan, serta kepemilikan lainnya.¹³

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana bagi pengembangan pengetahuan dan teknologi, maka metode penelitian yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan dan obyek yang diteliti. Untuk perolehan data yang relevan dengan pembahasan proposal ini digunakan untuk suatu metode penelitian sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini difokuskan pada masalah pokok yaitu sanksi bagi para tergugat terhadap kasus sengketa tanah di Pengadilan Negeri Demak. Sehingga pendekatan yang digunakan adalah Yuridis Sosiologis.

Pengertian Yuridis dimaksudkan untuk meninjau, melihat dan menganalisa masalah berdasarkan prinsip-prinsip dan Asas- Asas Hukum dalam melakukan penelitian berdasarkan ketentuan yang sudah ada dan bagaimana ketentuan tersebut dibuat. Sedangkan pengertian sosiologis mengacu pada pelaksanaan dan fakta yang berkembang dalam kehidupan masyarakat. Penelitian Yuridis Sosiologis sendiri dapat disebut dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku

¹³ Maria S. W. Sumardjono, 2011, *Reorientasi Kebijakan Pertanahan*, Penerbit Kompas, yang dikutip oleh Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 65.

serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat. Maknanya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata telah terjadi di masyarakat dengan maksud mengetahui dan menemukan fakta – fakta dan data – data yang dibutuhkan.

Metode Kualitatif merupakan metode yang fokus dalam pengamatan yang mendalam. Oleh karenanya, penggunaan metode kualitatif dalam penelitian dapat menghasilkan kajian atas suatu fenomena yang lebih komprehensif.

Penelitian kualitatif yang memperhatikan humanisme atau individu manusia dan perilaku manusia merupakan jawaban atas kesadaran bahwa semua akibat dari perbuatan manusia terpengaruh pada aspek-aspek internal individu. Aspek internal tersebut seperti kepercayaan, pandangan politik, dan latar belakang sosial dari individu yang bersangkutan.¹⁴

Pendekatan yang peneliti lakukan berdasarkan aturan – aturan dan teori – teori yang berkaitan dengan kasus tentang Putusan Hukum Terhadap Objek Sengketa Tanah yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Demak.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, adapun pengertian dari metode deskriptif analisis adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek

¹⁴ [https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12773/Memahami-Metode-Penelitian-](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12773/Memahami-Metode-Penelitian-Kualitatif.html)

[Kualitatif.html](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12773/Memahami-Metode-Penelitian-Kualitatif.html) , diakses pada tanggal 25 Agustus 2021, Pukul 17:00 WIB

yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum menurut (Sugiono: 2009: 29).¹⁵

Dalam penelitian ini analisis dan tidak keluar dari lingkup sampel, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep atau sifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan seperangkat data, atau menunjukkan perbandingan atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data lain.¹⁶ Hal ini bertujuan untuk membuat suatu gambaran tentang suatu keadaan secara objektif dalam suatu situasi. Dalam penelitian ini akan diuraikan atau digambarkan mengenai Putusan Hukum Terhadap Objek Sengketa Tanah di Pengadilan Negeri Demak.

3. Sumber Data Penelitian

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh dari obyek yang diteliti secara langsung dan yang berwenang memberikan informasi. Sumber Data Primer adalah kata-kata dan tindakan orang yang diamati atau diwawancara.¹⁷

Adapun yang menjadi objek dalam sumber data ini adalah diperoleh di Pengadilan Negeri Demak. Pihak tersebut dipilih peneliti dengan alasan karena pihak – pihak tersebut berkompeten dengan penelitian dan berguna memenuhi Kevalidan Skripsi.

¹⁵ <http://repository.unpas.ac.id/28046/5/BAB%20III.pdf> .diakses pada Selasa 10 September 2021. pukul 21:37 WIB

¹⁶ Wasty Soemanto.2009.*pedoman teknik penulisan skripsi*.Bumi Aksara.Jakarta.hal 20.

¹⁷ Wasty Soemanto, *Ibid*.hal 112.

b. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari investarisasi dokumen – dokumen secara resmi kemudian dicatat menurut relevansinya dari pokok – pokok masalah yang dipelajari. Selain kata – kata dan tindakan sebagai sumber data utama diperlukan juga data – data tambahan seperti dokumen dan lain – lain sebagai sumber data sekunder. Dalam penelitian data sekunder dikelompokkan dalam 3 (tiga) kategori bahan hukum yaitu :

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat berupa peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini digunakan bahan hukum sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960.
- c. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- d. Pasal 506 KUHPerdata tentang Kebendaan Tak Bergerak
- e. Pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang dapat memberi penjelasan untuk penelitian ini berupa buku hasil penelitian, artikel-

artikel, arsip, hasil penelitian para ahli maupun akses internet yang berkaitan dengan penelitian yang mengenai bagaimana putusan hukum terhadap kasus objek sengketa tanah. Adapun judul buku yang digunakan :

- a. Hukum Acara Perdata oleh Sarwono, S.H., M.Hum.
- b. Hukum Agraria Indonesia oleh Prof. Boedi Harsono.
- c. Hukum Agraria oleh Supriadi, S.H., M.Hum.
- d. Perolehan Hak Atas Tanah oleh Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.

3) Badan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang memberikan jembatan untuk penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, kamus bahasa dan ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan berkaitan dengan kajian teoritis dan referensi lain yang berkaitan dengan nilai, budaya dan norma yang berkembang pada situasi sosial yang diteliti, selain itu studi kepustakaan sangat penting dalam melakukan penelitian, hal ini dikarenakan penelitian tidak akan lepas dari literatur-literatur Ilmiah.¹⁸

b. Studi Lapangan

Studi lapangan ini di lakukan penulis dengan cara observasi secara langsung untuk mencari data yang valid dan sudah berkeputusan

¹⁸ Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta. 2012. Hal.291.

secara hukum perdata serta melakukan wawancara kepada salah satu atau beberapa narasumber untuk menggali informasi – informasi yang lebih lengkap di Pengadilan Negeri Demak.

Wawancara merupakan tehnik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara pengumpul data maupun peneliti terhadap narasumber atau sumber data. Dan menggunakan wawancara terstruktur, artinya peneliti telah mengetahui dengan pasti apa informasi yang akan digali dari narasumber sehingga daftar pertanyaan sudah di buat secara sistematis.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi Penelitian dilaksanakan di Pengadilan Negeri Demak yang beralamat di Jl. Sultan Trenggono No.27, Gandum, Karangrejo, Kec. Wonosalam, Kabupaten Demak, Jawa Tengah 59571.

6. Analisis Data

Menggunakan deskriptif kualitatif merupakan salah satu dari jenis penelitian yang termasuk dalam jenis penelitian Kualitatif. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengungkapkan kejadian atau fakta, keadaan, fenomena, variable dan keadaan yang sering terjadi saat penelitian berlangsung dengan menyuguhkan apa yang sebenarnya terjadi.¹⁹

¹⁹ <https://www.linguistikid.com/2016/09/pengertian-penelitian-deskriptif-kualitatif.html>, diakses pada tanggal 23 Agustus 2021, Pukul 19:18 WIB.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan skripsi ini penulis akan menguraikan menjadi 4 (empat) bab yang mana masing-masing sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab I ini meliputi pendahuluan yang membahas mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab II ini penulis menjelaskan tentang tinjauan umum mengenai Analisa Putusan Hukum Terhadap Kasus Sengketa Tanah dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu tentang perlindungan hukum terhadap pihak penggugat dan tergugat dalam penyelesaian objek sengketa tanah dan analisa hukum terhadap kasus objek sengketa tanah di Pengadilan Negeri Demak.

BAB IV PENUTUP

Dalam Bab IV ini merupakan bab penutup yang berisi tentang kesimpulan dari permasalahan yang telah dikemukakan di dalam pembahasan. Selain itu juga berisikan saran-saran dari penulis atas permasalahan yang ditulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah “perjanjian” dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah “Overeenkomst” dalam Bahasa Belanda, atau “Agreement” dalam Bahasa Inggris. Perjanjian ialah hubungan timbal balik atau bilateral antara pihak yang mengikatkan diri didalamnya, disamping memperoleh hak-hak dari perjanjian tersebut juga menerima kewajiban-kewajiban sebagai bentuk konsekuensi atas hak-hak yang diperolehnya. Suatu Perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara 2 (dua) orang yang membuatnya. Pada bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah: *“Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih”*. Namun pada ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara ini kurang tepat, karena memiliki beberapa kelemahan. Kelemahan-Kelemahan tersebut yaitu:²⁰

²⁰ J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm: 24

a. Hanya menyangkut sepihak saja

Dalam hal ini dapat diketahui rumusan kata kerja “mengikatkan diri”, yang seolah-olah sifatnya hanya dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Harusnya rumusan itu bertuliskan “saling mengikatkan diri”, jadi konsensus antara dua pihak.

b. Kata perbuatan mencakup juga kata consensus

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung konsensus. Seharusnya menggunakan istilah “persetujuan”.

c. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam buku III KUHPerdara sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan.

d. Tanpa menyebut tujuan

Dalam rumusan Pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan alasan-alasan diatas, maka perjanjian dapat dirumuskan sebagai berikut “Perjanjian adalah sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk

melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang dibuat tersebut dapat berbentuk kata-kata secara lisan dan dapat pula dalam bentuk tertulis”.²¹

R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²²

Djumadi, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²³

2. Subjek Perjanjian

Subjek perjanjian adalah pihak-pihak yang terkait dengan suatu perjanjian. KUHPerdata membedakan tiga golongan yang tersangkut pada, yaitu para pihak yang mengadakan perjanjian, ahli waris mereka dan pihak ketiga.²⁴ Subjek perjanjian terdiri dari orang dan badan hukum, dan dalam perjanjian kontrak kerja konstruksi para pihak dibagi menjadi kreditur dan debitur. Kreditur merupakan pihak yang berhak atas sesuatu (prestasi) dan pihak debitur, dan debitur berkewajiban memenuhi sesuatu kepada pihak kreditur. Badan hukum dapat berbentuk firma (Fa), Persatuan komanditer (CV), Perseroan terbatas (PT), dan Badan Usaha Koperasi. Badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak sebagai

²¹ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm: 4

²² Syahmin, 2006, *Hukum Pejanjian Internasional*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, Hal:1

²³ Djumadi, 2004, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2006, Hal:2

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni Bandung, Bandung, hlm: 22

manusia. Dalam pembuatan perjanjian, jika badan hukum bertindak sebagai subjek hukum maka harus diwakili oleh orang atau manusia. Dan manusia sebagai wakil itu harus bisa bertindak melakukan perbuatan hukum sesuai Pasal 1330 KUHPerdota.

3. Objek Perjanjian

Objek bukti adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum, dan yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi merupakan hal yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak. Prestasi adalah kewajiban salah satu pihak dan pihak lain berhak untuk menuntut hal itu. Dalam perjanjian, debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perjanjian dan dalam melakukan perbuatan itu debitur harus mematuhi semua ketentuan dalam perjanjian, Debitur bertanggungjawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian.

4. Syarat Sah Perjanjian

Suatu perjanjian dapat dikatakan suatu perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat tertentu, sehingga perjanjian itu dapat dilakukan dan diberi akibat hukum (*legally concluded contract*).²⁵ Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota, syarat-syarat sah suatu perjanjian adalah:

²⁵ Subekti, 1998, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung hlm 17-20

- a. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*)

Dengan kata sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh para pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal – balik.

- b. Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian (*capacity*)

Pasal 1330 KUHPdata mengatur pihak mana saja yang dianggap cakap atau boleh dalam membuat suatu perjanjian, diantaranya yaitu: orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, jelas bahwa dalam membuat suatu perjanjian harus cakap dan tidak dalam gangguan jiwa

- c. Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*)

Merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang harus dipenuhi. Objek perjanjian harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Barang yang dimaksud dalam perjanjian paling sedikit sudah dapat diketahui jenisnya. Kejelasan mengenal pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak- pihak, dan sebab yang halal maksudnya adalah isi perjanjian.

- d. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*)

Artinya menyangkut isi perjanjian itu sendiri, berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara klausa yang halal adalah bukan sebab dalam arti menyebabkan atau yang mendorong orang berbuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak. Apakah tujuan itu dilarang oleh Undang-Undang dan apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

5. Bentuk – Bentuk Perjanjian

Bentuk hukum perjanjian dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu tertulis dan tidak tertulis. Perjanjian tertulis artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian tidak tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

Tiga bentuk perjanjian tertulis sebagaimana dikemukakan berikut:²⁶

- a. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban

²⁶ Salim, 2008 cetakan 5, *Hukum Perjanjian Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm:42-43

mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

- b. Perjanjian dengan sanksi Notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian Notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut adalah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah Notaris, Camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

6. Asas – Asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah:

1. Asas Konsensualisme

Arti asas konsensualisme pada dasarnya adalah perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik

tercapainya kata sepakat. Perjanjian dinyatakan sah dan telah terjadi dalam arti sudah mengikat pihak-pihak yaitu debitur dan kreditur, apabila sudah ada dan tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sehingga timbul perikatan dan melahirkan hak diantara debitur dan kreditur.

Asas konsensualisme dalam perjanjian dituangkan didalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota yaitu sepakat mereka mengikatkan dirinya. Suatu kata sepakat telah tercapai atau perjanjian telah lahir apabila telah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Maksud dari kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas membuat atau tidak membuat suatu perjanjian apa saja, baik yang telah diatur oleh Undang-Undang maupun yang belum diatur oleh Undang-Undang. Kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian.

Asas kebebasan ini telah diatur dalam buku III KUHPerdota, yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota, yang memberikan keterangan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perkataan semua dalam Pasal 1338 KUHPerdota ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat dengan leluasa untuk membuat suatu perjanjian apa saja, asal tidak melanggar atau bertentangan dengan Undang-Undang ketertiban umum dan kesusilaan.

Kebebasan dalam asas ini bukanlah bebas yang sebebas-bebasnya, karena Undang-Undang memberikan batasan-batasannya, yang terdapat dalam pasal 1337 KUHPerdara yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan baik dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, selain mencerminkan asas kebebasan berkontrak juga mencerminkan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini mempunyai maksud bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak dan perjanjian merupakan Undang-Undang bagi pihak yang melakukan perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* dapat dikatakan sebagai asas mengikatnya perjanjian. Jadi para pihak yang terkait diharuskan menghormati Undang-Undang. Seandainya para pihak tidak melaksanakan perjanjian seperti apa yang telah disepakati dan diperjanjikan, maka akan mempunyai akibat seperti halnya jika para pihak tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan suatu sanksi tertentu.

7. Unsur Perjanjian

Perjanjian dikenal dalam tiga unsur, yaitu sebagai berikut:

a. Unsur *Essensialia*

Unsur *Essensialia* merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur *essensialia* ini maka tidak ada perjanjian.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia* merupakan unsur yang telah diatur oleh para pihak dalam perjanjian, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian unsur *naturalia* ini merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian.

c. Unsur *Akseidentalia*

Unsur *Akseidentalia* merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak memperjanjikannya.²⁷ Yaitu unsur pelengkap dimana unsur ini dapat ditambahkan oleh para pihak.

²⁷ Ahmad Miru, 2008, *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm: 31-32

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Jual Beli

Secara umum, menurut pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, jual beli merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengaitkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan dan disetujui.

Dalam pengertian diatas jual beli adalah termasuk suatu perjanjian yaitu adanya penyerahan hak milik atas suatu kebendaan dan pembayarannya harus dengan uang, apabila dalam proses pembayaran tidak dengan uang maka tidak dapat dikatakan perjanjian jual beli, tetapi barter atau tukar menukar.

2. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa hak atas tanah yang diserahkan oleh penjual kepada pembeli dan pada saat itu juga pembeli memberikan atau menyerahkan harganya kepada penjual.

Perjanjian jual beli terjadi karena adanya subyek hukum yaitu penjual dan pembeli. Pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli yang telah disepakati atas dasar saling rela. Penjual berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal yang lainnya,

tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar dan hibah. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk dalam salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena Jual Beli.²⁸

3. Syarat – Syarat Jual Beli Tanah

Berikut merupakan syarat – syarat dalam melakukan proses jual beli tanah :

a. Syarat Materiil

Pada syarat materiil sangat menentukan akan sahnya proses jual beli tanah, antara lain :

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Bahwasannya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan di belinya.
- 2) Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan. Artinya penjual berhak untuk menjual sebidang tanah tersebut tentunya si pemegang sah dari hak atas tanah tersebut yang telah disebutkan oleh si pemilik.
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa. Yang mana telah diatur di dalam

²⁸ Ardian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm: 76

Undang – Undang Pokok Agraria mengenai ketentuan dalam jual beli tanah.

b. Syarat Formal

Menurut ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, akta jual beli harus dibuat oleh PPAT. Setelah akta dibuat, selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.

C. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi atau pengadilan dilakukan dengan dua acara, yaitu :

a. Melalui Pengadilan Negeri (Perdata)

Apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketa melalui jalur musyawarah mufakat, maka para pihak menyelesaikan permasalahannya melalui badan peradilan hukum, yakni diajukan ke Pengadilan Negeri secara perdata. Gugatan perdata yang dapat diajukan berupa sengketa kepemilikan hak atas tanah atau penguasaan hak atas tanah oleh orang lain.

b. Melalui Pengadilan Tata Usaha

Penyelesaian melalui pengadilan tata usaha negara ini terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan Sengketa

Tanah Tata Usaha Negara merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan – tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan bersifat :

1. Konkrit

Konkrit memiliki arti bahwa obyek yang diputuskan dalam putusan tersebut tidak bersifat abstrak, melainkan berwujud, tertentu, atau dapat ditentukan.

2. Individual

Individual merupakan sebuah Keputusan Tata Negara itu tidak ditunjukkan untuk umum, melainkan tertentu. Apabila yang dituju lebih dari satu orang, maka tiap – tiap individu harus dicantumkan nama dalam keputusannya tersebut.

3. Final

Final merupakan timbulnya akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Sengketa Tata Usaha sendiri diselesaikan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

a. Melalui Upaya Administrasi

Merupakan sebuah upaya yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara.

b. Melalui Gugatan

Pihak – pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada 2 (dua) pihak :

1) Penggugat

Penggugat yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang dirugikan dengan dikeluarkannya putusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara.

2) Tergugat

Tergugat yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan padanya.²⁹

Penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan memiliki banyak kekurangan diantaranya sangat birokratis, memakan waktu tenaga dan biaya yang cukup banyak.³⁰

2. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Menurut Undang – undang Nomor 30 Tahun 1999 terdapat 5 (lima) jenis penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan, yaitu :

a. Konsultasi

²⁹ Supratman, "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung, Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata, Vol. 1, No. 6 (Agustus 2015)

³⁰ Sunarno, "Praktek ADR (Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan) dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah", Jurnal Media Hukum, Vol. 13, No. 1 (2006), Yogyakarta: FH UMY

Konsultasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan bantuan pihak ketiga dengan disebut sebagai konsiliator.

b. Mediasi

Mediasi merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa yang lebih praktis dan mudah, serta memberikan akses yang lebih besar kepada para pihak penemu penyelesaian yang memuaskan dan memenuhi serta memberikan rasa keadilan.

c. Arbitrase

Arbitrase merupakan penyelesaian sengketa yang mana para pihak bersangkutan meyerahkan pertikaian mereka kepada pihak lain yang netral agar mendapatkan keputusan yang dapat menyelesaikan sengketa.³¹

d. Negosiasi

Negosiasi merupakan perundingan yang diadakan langsung antara para pihak dengan tujuan untuk mencari penyelesaian melalui dialog tanpa melibatkan pihak ketiga.³²

e. Penilaian Ahli

³¹ 22 Agnes Wynona, "Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup", Jurnal Beraja Niti, Vol. 2 No.8 (2013).

³² 23 Huala Adolf, 2004, Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 26

Pendapat ahli merupakan suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan keahlian bidangnya. Dimana mempunyai kewenangan untuk memberikan rekomendasi tentang tata cara penyelesaian sengketa.³³

3. Prinsip – Prinsip Penyelesaian Sengketa

Dalam penyelesaian sengketa memiliki beberapa prinsip – prinsip penting yang menjadi dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan, prinsip – prinsip untuk penyelesaian sengketa tersebut sebagai berikut :

a. Prinsip Kesepakatan Para Pihak

Prinsip kesepakatan para pihak merupakan suatu prinsip yang menjadi dasar untuk dilaksanakan atau tidaknya suatu proses penyelesaian sengketa. Badan peradilan harus menghormati apa yang akan disepakati oleh para pihak yang bersengketa.

b. Prinsip Kebebasan Memilih Cara – Cara Penyelesaian Sengketa

Dalam prinsip ini para pihak yang bersengketa dapat memilih cara – cara untuk menyelesaikan sengketanya. Bebas menentukan cara apa yang akan dipilih nantinya tanpa ada paksaan dari siapapun.

c. Prinsip Kebebasan Memilih Hukum

prinsip ini para pihak bebas untuk menentukan sendiri hukum apa yang akan diterapkan oleh peradilan terhadap pokok sengketa.

³³ Takdir Rahmadi, 2011, Hukum Lingkungan Indonesia, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm 287

Pengadilan akan memutus sengketa berdasarkan prinsip – prinsip keadilan, kepatutan atau kelayakan dalam suatu penyelesaian sengketa.

d. Prinsip Itikad Baik

Prinsip itikad baik merupakan suatu sikap batin atau keadaan kewajiban manusia yang jujur, tulus ikhlas, sungguh – sungguh dan terbuka atau tidak ada yang disembunyikan.

Penerapan prinsip itikad baik harus diperlukan, dikarenakan itikad baik merupakan suatu kewajiban bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa agar dapat berjalan dengan lancar dan baik.

D. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa

Sengketa dapat terjadi kepada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, individu dengan kelompok, kelompok dengan kelompok, perusahaan dengan perusahaan, perusahaan dengan negara, negara satu dengan yang lainnya dan lain sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat public maupun bersifat keperdataan dan juga dapat terjadi baik dalam lingkup lokal maupun internasional.

Menurut Kamus Besar Indonesia (KBBI), Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan.

Sengketa adalah suatu situasi dimana salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak yang bersangkutan.³⁴

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 sengketa tanah atau yang biasa disebut dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio – politis.³⁵

Menurut Rachmadi Usman, suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya.³⁶

Rusmadi Murad mengatakan, bahwa sengketa hak atas tanah adalah timbulnya sengketa hukum bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan – keberatan atau tuntutan hak atas tanah, baik dari status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi yang mana sesuai dengan ketentuan yang berlaku.³⁷

³⁴ Nurnaningsih Amriani, <https://eprints.uny.ac.id/22029/4/4.BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 30 Agustus 2021, Pukul 17:00 WIB.

³⁵ <https://kfmap.asia/blog/apa-itu-sengketa-tanah/771>, diakses pada tanggal 30 Agustus 2021, Pukul 17:15 WIB.

³⁶ Rachmadi Usman, 2003, Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Bandung, PT itra Aditya Bakti, hlm 1.

³⁷ Rusmadi Murad, “Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah” Bandung : Alumni, 1999. Hlm 22-23.

Menurut Suyud Margono, Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup.³⁸

Menurut Ali Achmad, sengketa merupakan pertentangan antara dua belah pihak atau lebih yang bermula dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepemilikan atau hak milik yang menimbulkan akibat hukum antara keduanya.

Menurut Miwardi, sengketa merupakan sebuah pertentangan atau konflik yang terjadi diantara individu – individu atau kelompok – kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, dimana menimbulkan akibat hukum atara satu dengan yang lainnya.

Berdasarkan pengertian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa sengketa merupakan suatu pertentangan antara dua pihak atau lebih terhadap suatu obyek permasalahan, dimana dapat menimbulkan akibat hukum dan diantara salah satu pihak diberikan sanksi hukum.

2. Pengertian Tanah

Pengertian kata tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tahun 2007 adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas. Kata tanah secara luas dapat diterjemahkan sebagai permukaan bumi

³⁸ Suyud Margono, 2000, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 34.

yang terbatas dan ditempati oleh suatu bangsa dimana suatu bangsa tersebut diperintah oleh suatu negara atau menjadi daerah.

Menurut Ali Achmad Chomzah Tanah dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah “Permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan hukum”.³⁹

Menurut Budi Harsono menyatakan bahwa, dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁴⁰

Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah merupakan suatu benda yang bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering juga menimbulkan guncangan pada masyarakat, lalu ia pula yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.⁴¹

3. Pengertian Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan menjadi suatu masalah yang sering disengketakan dalam kehidupan masyarakat sejak dulu sampai saat ini.

Sengketa pertanahan merupakan suatu permasalahan atau konflik antara

³⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), Hlm. 111.

⁴⁰ Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, h.18

⁴¹ John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, h.23

orang dan perorangan, badan hukum, atau lembaga manapun yang menimbulkan suatu akibat hukum. Ditinjau dari subyek dalam bersengketa dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

- a. Sengketa tanah antar warga
- b. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan Warga setempat
- c. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam⁴²

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan membedakan kasus pertanahan menjadi sengketa pertanahan, konflik pertanahan, dan perkara pertanahan. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang terjadi antara orang dengan perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio – politis⁴³

Dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a. Keabsahan suatu hak
- b. Pemberian hak atas tanah

⁴² Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Jurnal Hukum, No. 3 Vol. 14, Juli 2007, hlm. 466.

⁴³ Natalia Runtuwene, "Pemberian Ganti Rugi terhadap Penguasaan Tanah tanpa Hak", *Jurnal Lex Privantum*, Vol. 2, No. 3 (27 Oktober 2021)

- c. Pendaftaran atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak – pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Menurut Rusmadi Murad, sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan – keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan agar memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁴⁴

Menurut Prof. Boedi Harsono, sengketa tanah merupakan akibat dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu, agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama – tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan – ketentuan yang memuatnya.⁴⁵

4. Penyebab Sengketa Pertanahan

Menurut Rahmadi (2011 : 8), terdapat 6 teori penyebab terjadinya sengketa di masyarakat, antara lain :

⁴⁴ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum dan Tanah*, Jakarta, Alumni, hlm 22.

⁴⁵ Boedi Harsono, 2005, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Jakarta, Djambatan, hlm 18.

a. Teori Hubungan Masyarakat

Teori hubungan masyarakat, lebih menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi – solusi terhadap konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok – kelompok yang mengalami konflik, serta mengembangkan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menghargai satu sama lain dalam bermasyarakat.

b. Teori Negosiasi Prinsip

Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan diantara para pihak. Para penganut teori ini berpendapat bahwa supaya sebuah konflik dapat terselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan urusan pribadinya dengan masalah – masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

c. Teori Identitas

Teori identitas ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh para pihak lain. Penyelesaian pada konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil – wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman – ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhir adalah untuk

mencapai kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

d. Teori Kesalahpahaman Antar Budaya

Teori kesalahpahaman antar budaya ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena tidak adanya kecocokan dalam berkomunikasi diantara orang – orang dari latar belakang yang berbeda – beda. Dengan demikian, diperlukan dialog antara orang – orang yang sedang mengalami konflik untuk mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya.

e. Teori Transformasi

Teori transformasi ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah – masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi serta politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan dengan beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang sedang mengalami konflik, serta mengembangkan proses – proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing – masing.

f. Teori Kebutuhan atau Kepentingan Manusia

Pada teori ini, intinya mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan serta kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi atau merasa dihalangi oleh pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu Kepentingan Substantif yang berarti berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan (uang, sandang, pangan, papan/rumah dan kekayaan), Kepentingan Prosedural yang berarti berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan Kepentingan Psikologis berhubungan dengan non – materiil atau tidak kebendaan seperti penghargaan atau empati.⁴⁶

Menurut Mudjion, ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, yaitu :

- a. Peraturan yang belum lengkap
- b. Ketidaksesuaian peraturan
- c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia
- d. Data yang kurang lengkap
- e. Data tanah yang keliru
- f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah

⁴⁶ <https://www.kajianpustaka.com/2018/10/pengertian-jenis-penyebab-dan-penyelesaian-sengketa.html>. Diakses pada Kamis, 28 Oktober 2021 pukul 14:30 WIB.

- g. Transaksi tanah yang keliru
- h. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih berdasarkan kewenangannya.⁴⁷

E. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Jual Beli dalam Islam

Sejak zaman dahulu yaitu pada zaman para Nabi, proses jual beli sudah dikenal dan sudah menjadi kebiasaan oleh masyarakat hingga saat ini. Jual beli merupakan suatu proses tukar menukar barang yang dilakukan oleh penjual dan pembeli yaitu penjual menyerahkan barangnya dan pembeli menyerahkan uang secara langsung sebagai pembayaran barang yang telah diterimanya atas dasar saling rela dan tidak memiliki adanya unsur paksaan.

Aturan hukum jual beli dalam Islam dikenal juga sebagai hukum muamalah. Hukum ini pada awalnya diterapkan untuk menjaga hak-hak orang muslim dalam melakukan transaksi. Bahkan hingga saat ini, setelah melalui berbagai perubahan zaman, hukum islam masih digunakan.

Jual beli dalam Islam bisa ditafsirkan dalam dua cara, secara bahasa dan menurut istilahnya. Dari segi bahasa, jual beli berasal dari kata al-ba'yu, yang berarti mengambil atau memberikan harta, alias aktivitas tukar menukar (barter).

⁴⁷ Adhaper, "Tipologi Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya", Jurnal Hukum Acara Perdata, Vol. 1, No. 2 (Juli 2015).

Secara istilah, al-ba'yu adalah turunan dari kata al-bara yang berarti depa. Istilah ini tercipta karena dulu orang Arab biasa mengulurkan depa saat melakukan jual beli dan diiringi dengan saling menepukan tangan sebagai bukti bahwa akad jual beli sudah disepakati.

Jadi, dapat dikatakan, kegiatan jual beli terbilang sah jika penjual dan pembeli sudah bersepakat. Apabila berpaku terhadap hukum jual beli dalam Islam yang merujuk pada Al-Qur'an, maka bisa disimpulkan bahwa aktivitas perdagangan adalah kegiatan yang halal dilakukan.⁴⁸

2. Hukum Jual Beli

Hukum jual beli pada dasarnya adalah halal atau diperbolehkan. Adapun dasar hukum jual beli dalam Islam, yaitu :

a. Al Qur'an

Allah SWT juga tidak melarang umat muslim dalam mencari rezeki melalui jual-beli. Hal ini termaktub dalam firman Allah QS Al Baqarah ayat 198 :

رَبِّكُمْ مِنْ فَضْلًا تَبْتَغُوا أَنْ جُنَاحَ عَلَيْكُمْ لَيْسَ

Artinya : "... Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu." (QS Al Baqarah: 198).⁴⁹

b. Hadist

رواه البيهقي - إِمَّا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

⁴⁸ <https://prospeku.com/artikel/hukum-jual-beli-dalam-islam-beserta-rukun-syaratnya---2812> , diakses pada tanggal 01 November 2021 pukul 23:44 WIB.

⁴⁹ <https://news.detik.com/berita/d-5614666/dasar-hukum-jual-beli-dalam-islam-bagaimana-aturannya>. Bisnis Vol. 3, No. 2, Desember 2015
Diakses pada tanggal 02 November 2021 pukul 00:02 WIB.

Artinya : “Sesungguhnya jual beli (harus) atas dasar saling ridha (suka sama suka).” (HR. Al-Baihaqi).⁵⁰

Berdasarkan ayat Al Qur’an dan Hadist diatas menjelaskan tentang dasar hukum kehalalan dalam proses jual beli dan keharaman dalam melakukan riba.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Menurut Imam Nawawi dalam syara *al – muhadzab* rukun jual beli meliputi 3 (tiga) hal, yaitu :

- a. Harus adanya akid (orang yang melakukan akad)

Pihak – pihak yang melakukan transaksi jual beli yang terdiri dari penjual dan pembeli. Baik itu merupakan pemilik asli maupun orang yang menjadi wali dari si pemilik asli.⁵¹

- b. Ma’lud alaihi (barang yang diakadkan)

Barang yang diakadkan merupakan barang yang harus jelas dan dapat diketahui oleh pembeli. Jual beli yang samara tau tidak dapat dilihat oleh penjual dan pembeli, maka dianggap tidak sah. Dan di dalam Islam dilarang untuk memperjual belikan barang yang mengandung unsur tipu daya.

- c. Shighat (Ijab dan Qobul)

⁵⁰ <https://muhammadiyah.or.id/jual-beli-dalam-islam/> . Diakses pada tanggal 02 November 2021 pukul 00:09 WIB.

⁵¹ Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008, hlm. 56.

Ijab adalah perkataan dari penjual dan Qabul adalah ucapan dari pembeli. Maka ijab dan qobul merupakan ucapan kesepakatan antara kedua belah pihak antara penjual dan pembeli.

Adapun syarat sahnya jual beli dalam Islam, diantaranya sebagai berikut :

- a. Penjual dan pembeli
- b. Berakal (orang yang kurang cakap atau gila tidak dapat melakukan proses jual beli)
- c. Dengan kehendak sendiri tanpa adanya unsur paksaan
- d. Tidak mubadzir (pemboro)
- e. Baligh (dewasa)

4. Jual Beli Yang Dilarang

Jual beli yang dilarang di dalam Islam adalah akad yang salah satu rukun tidak dipenuhi dengan sempurna, penjual yang tidak berkompeten, barang yang tidak bisa diserahterimakan dan lainnya.

Jual beli yang dilarang adalah terpenuhinya akad dengan sempurna, tetapi terdapat masalah atau tidak jelas atas sifat akad. Akad tersebut dilarang dan tidak dapat diakui adanya pemindahan kepemilikan atas barang karena akan menimbulkan sengketa. Oleh karena itu sebelum melakukan proses jual beli harus diperjelas terlebih dahulu.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Putusan Hakim Terhadap Kasus Sengketa Tanah Dalam Putusan Nomor 13/ Pdt. G/ 2021/ Pn. Dmk

1. Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah Dalam Putusan Nomor 13/ Pdt. G/ 2021/ Pn. Dmk

Dalam permasalahan sengketa pertanahan khususnya di Kabupaten Demak memang sudah banyak terjadi. Dari wawancara bersama Hakim Anggota Pengadilan Negeri Demak menyampaikan permasalahan kasus sengketa pertanahan dalam 1 tahun terakhir kurang lebih 40 kasus sengketa.⁵² Perkara ini bermula pada saat akan dilakukannya proses balik nama atas sebidang tanah dan bangunan yang telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat dimana Tergugat I selama ini tidak dapat dihubungi/tidak ada respon/iktikad baik untuk membantu proses balik nama atas bangunan rumah tersebut sehingga pihak Penggugat merasa kesulitan untuk melakukan balik nama atas bangunan rumah karena pihak Tergugat II tidak mau menyerahkan sertifikat tanah tersebut tanpa adanya pihak Tergugat I. Dimana para pihak perkara Gugatan ini antara lain :

a. Pihak Penggugat

Nama : Berti Madyantari

Jenis Kelamin : Perempuan

⁵² Wawancara dengan Bapak Obaja David J.H Sitorus, Selaku Hakim Anggota Persidangan Pengadilan Negeri Demak (02 November 2021 pukul 11:36 WIB)

Pekerjaan : -
Tempat Tinggal : Pondok Majapahit II Blok K No. 15
RT.03 RW 07 Kelurahan Mranggen
Kecamatan Mranggen Kabupaten
Demak, Desa Mranggen, Mranggen,
Kab. Demak, Jawa Tengah. Untuk
selanjutnya disebut sebagai
Penggugat.

b. Pihak Tergugat I

Nama : Moch. Arifin
Jenis Kelamin : Laki - Laki
Pekerjaan : -
Tempat Tinggal : Dahulu beralamat Jl. Kauman Timur
No. 29, namun sekarang tidak
diketahui keberadaannya tetapi masih
berada di wilayah Republik
Indonesia. Untuk selanjutnya disebut
sebagai Tergugat I.

c. Pihak Tergugat II

Nama : PT. Bank Tabungan Negara
(persero) Cabang Kota Semarang
Alamat : Jalan MT. Haryono No. 717
Kelurahan Wonodri Kecamatan

Semarang Selatan Kota Semarang,
Jawa Tengah. Selanjutnya disebut
sebagai Tergugat II.

Pada tanggal 2 Desember 1992 telah dilakukan pengoperan dan penyerahan dari pihak Tergugat I kepada pihak Penggugat dihadapan notaris Ny. Elly Ninaningsih, SH atas sebuah bangunan rumah yang telah didirikan diatas tanah (proyek perumahan) type 21 Blok K-15 yang terletak dalam Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Demak, Kecamatan Mranggen, Kelurahan Mranggen, dan dikenal sebagai Jalan Hayam Wuruk Selatan II / Blok K-15. Dan pada tanggal 12 September 2011 telah dilakukan pelunasan KPR atas rumah dengan alamat Jalan Hayam Wuruk Selatan II / Blok K-15 Kelurahan Mranggen Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak oleh pihak Penggugat kepada pihak Tergugat II, yang mana dalam proses jual – beli rumah antara pihak Penggugat dan Tergugat I dilakukan secara Over Kredit kepada pihak Tergugat II. Over Kredit adalah membeli rumah yang sedang dalam masa cicilan atau take over kredit KPR yang belum lunas, Kredit KPR dari pemilik lama akan dialihkan kepada pihak Penggugat selaku pembeli rumah.⁵³

Pada tanggal 12 September 2011 dan 16 Maret 2021 pihak Penggugat ingin mengambil sertifikat rumah dengan bukti surat pelunasan KPR serta Akte Notaris No. 683/L/XII/1992 tanggal 2 Desember 1992

⁵³ <https://money.kompas.com/read/2020/02/29/150000126/tips-dan-untung-rugi-membeli-rumah-lewat-over-kredit?page=all>. Diakses pada tanggal 24 November 2021 pukul 07:47 WIB.

tentang Pengoperan dan Penyerahan, No.684/L/XII/1992 tanggal 2 Desember 1992 tentang Surat Kuasa, dan No. 685/L/XII/1992 tanggal 2 Desember 1992 tentang Surar Kuasa, tetapi ditolak oleh pihak Tergugat II karena adanya perubahan kebijakan dari pemerintah, sehingga Akte Notaris yang dimiliki pihak Penggugat tidak berlaku. Pihak Tergugat II menyatakan untuk pengambilan sertifikat rumah dengan alamat Jalan Hayam Wuruk Selatan II/ Blok K-15 Kelurahan Mranggen Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak harus dilakukan langsung oleh pihak Tergugat I.

Pada saat proses untuk pengambilan sertifikat dan mengurus balik nama, pihak Penggugat sudah berusaha mencari dan menghubungi pihak Tergugat I tetapi dapat menemukan keberadaan pihak Tergugat I. Padahal pada waktu dilakukannya jual – beli atas rumah antara pihak Tergugat dan pihak Penggugat telah sepakat untuk membantu dalam proses peralihan hak atas tanah (Balik Nama) terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dibuat dalam perjanjian jual – beli bangunan rumah dihadapan Notaris. Yang tertulis atas nama Pemegang hak Moch. Arifin (Tergugat I) dialihkan menjadi atas nama Berti Madyantari (Penggugat). Selama ini Penggugat telah berusaha menghubungi, mencari keberadaan Tergugat untuk melakukan Proses peralihan hak atas tanah (Balik Nama) rumah yang dibelinya melalui over kredit tersebut untuk menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi pihak Penggugat sampai sekarang tidak juga berhasil menemukan keberadaan dari pihak Tergugat I.

Dari yang kita ketahui sekarang bahwa syarat untuk melakukan peralihan hak atas tanah (Balik Nama) harus adanya kehadiran kedua belah pihak pemegang hak terdahulu dan pemegang hak yang baru untuk syarat administrasi, sehingga dalam hal ini Penggugat merasa jelas, bahwa menjadi hambatan dan kesulitan bagi Penggugat karena tidak dapat memproses pengambilan sertifikat dan peralihan hak atas tanah (Balik Nama). Padahal sudah jelas bahwa keberadaan Tergugat I sangatlah penting, karena ini merupakan syarat administrasi. Ada pun tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan ini semata – mata demi melindungi kepentingan serta hak – hak dari Penggugat yang notabene nya selaku pembelin yang beriktikad baik dan jelas untuk memberikan kepastian hukum terhadap pembelian atas rumah (diatas tanah proyek perumahan) yang telah di belinya dari Tergugat I.

Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk mendapatkan haknya untuk melakukan proses pengambilan sertifikat dan peralihan hak atas tanah (Balik Nama) yang semula atas nama Moch. Arifin (Tergugat I) menjadi Berti Madyantari (Penggugat) selaku pemilik yang baru.

Dalam permasalahan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Demak atau Pejabat Pengadilan Negeri Demak

yang ditunjuk untuk mengirimkan kekuatan satu helai Salinan putusan yang telah memiliki hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) kepada Tergugat II agar dapat memberika surat sertifikat tanah yang telah dilunasi dan terdapatnya bukti – bukti yang sudah ada. Bahwa Penggugat memiliki kuasa dan ijin agar bertindak untuk dan atas nama Tergugat I selaku penjual / yang melepaskan haknya sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas Namanya sendiri. Dan memerintahkan Tergugat II untuk segera menyerahkan sertifikat rumah dengan alamat Jalan Hayam Wuruk Selatan II Blok K-15 Kelurahan Mranggen Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak harus secara langsung oleh Pihak Tergugat II kepada Penggugat.

2. Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah Dalam Putusan Nomor 13/ Pdt. G/ 2021/ Pn. Dmk

Pada perkara ini telah diajukan suatu proses Gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Demak pertama kali pada tanggal 22 Maret 2021 dan diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 23 Maret 2021. Menimbang, pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 31 Maret 2021. Dalam isi pokok perkara Pengadilan Negeri Demak telah melakukan proses persidangan pertama, pada sidang pertama hari senin tanggal 5 April 2021, penulis melihat isi dalam pokok perkara tersebut tidak hadirnya Tergugat I dan Tergugat II dan diiringi panggilan selanjutnya pada 14 April 2021

dipanggilnya dan pada tanggal 19 April 2021 telah dilakukan proses sidang I. Tergugat I untuk dilakukannya proses mediasi namun Tergugat I tidak hadir, kemudian tanggal 24 Mei 2021 dilakukannya pemanggilan terhadap pihak Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan mediasi akan tetapi tidak hadir. Pada tanggal 28 Juni 2021 telah dilakukannya Pembacaan gugatan dilanjutkan Bukti Surat dari Penggugat yang dilakukan oleh Saksi dari Penggugat dan pada tanggal 5 Juli 2021 Saksi dari Penggugat menyaksikan untuk putusan dan pada tanggal 19 Juli 2021 melakukan musyawarah putusan. Dan pada tanggal 26 Juli 2021 telah ditetapkannya Putusan akhir dari perkara ini. Dalam segala proses yang dijalani dari pihak Tergugat I dan Tergugat II dari awal persidangan hingga akhir tidak adanya kehadiran dalam proses pemutusan perkara dari pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak ada yang mewakili dalam proses persidangan berlangsung hingga akhir.⁵⁴

Dalam perkara ini terdapat pertimbangan hukum sebagaimana berikut :

- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugaatan dari Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana yang dimaksud dalam surat gugatan tanggal 22 Maret 2021
- Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya

⁵⁴ Wawancara dengan Bapak Obaja David J.H Sitorus, Selaku Hakim Anggota Persidangan Pengadilan Negeri Demak (02 November 2021 pukul 11:38 WIB)

serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut diperiksa secara verstek

- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu bukti P.1 sampai dengan bukti P.4
- Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan ditunjukkan aslinya pada persidangan, kecuali bukti P-2 sampai dengan bukti P-4 merupakan fotokopi tanpa asli
- Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah di dengar keterangannya pada persidangan yaitu : Saksi Pramono dan Saksi Munadi
- Menimbang, bahwa dari alat – alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka untuk membuktikan mengenai pokok permasalahan gugatan diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan nilai dan kekuatan pembuktian dari masing – masing alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, dan tentu saja harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga permasalahan dalam perkara ini dapat menjadi jelas dan terang

- Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan tersebut diatas
- Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas 1 (satu) unit tanah dan bangunan rumah yang berada di Jalan Hayam Wuruk Selatan II / Blok K-15 Kelurahan Mranggen Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak
- Menimbang, bahwa dari bukti P.2 sampai dengan bukti P.4 pada pokoknya membenarkan bahwa Penggugat memperoleh 1 (satu) unit tanah dan bangunan rumah tersebut dengan cara membeli dari Tergugat I, melalui perjanjian pengoperan dan penyerahan kredit tertanggal 2 Desember 1992 (bukti P.2) terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang sebelumnya dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II
- Menimbang, bahwa terkait bukti P-2 sampai dengan bukti P-4 tersebut diatas, pada pokoknya dibenarkan oleh Saksi Pramono dan Saksi Munadi dipersidangan. Dalam keterangannya Saksi Pramono dan Saksi Munadi menerangkan bahwa Saksi – saksi mengetahui kalau Penggugat telah membeli 1 (satu) unit rumah yang berada di Jalan Hayam Wuruk Selatan II / Blok K-15 Kelurahan Mranggen Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, dan Saksi – saksi membenarkan kalau Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat I dengan cara pengoperan kredit

- Menimbang, bahwa dalam keterangannya Saksi Pramono dan Saksi Munadi juga membenarkan bahwa setelah membeli rumah tersebut dari Tergugat I, Penggugat tinggal di rumah tersebut sampai dengan saat ini, dan Saksi – saksi mengetahuinya karena Saksi – saksi sudah lama bertetangga dengan Penggugat
- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat telah membayar lunas kredit rumah yang dibelinya tersebut kepada Tergugat II sejak tanggal 12 September 2011. Terhadap bukti P.1 tersebut, Saksi Pramono dan Saksi Munadi juga membenarkan dalam keterangannya masing – masing bahwa Saksi – saksi mengetahui kalau Penggugat telah membayar lunas kredit rumah yang dibelinya dari Tergugat I, dan Saksi – saksi baru mengetahuinya setelah Penggugat menceritakan kepada Saksi – saksi
- Menimbang, bahwa Saksi Pramono dan Saksi Munadi juga membenarkan bahwa tujuan Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah untuk memenuhi syarat pengambilan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, karena dari cerita yang disampaikan oleh Penggugat kepada Saksi – saksi, bahwa syarat untuk mengambil sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan milik Penggugat dari Tergugat II, harus dihadiri oleh Tergugat I,

sedangkan saat ini keberadaan Tergugat I sudah tidak diketahui oleh Penggugat

- Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada sanggahan dari para Tergugat maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa Penggugat pada pokoknya telah membuktikan dalil gugatannya, yang mana Penggugat adalah pemilik atas 1 (satu) unit tanah dan bangunan rumah yang berada di Jalan Hayam Wuruk Selatan II / Blok K-15 Kelurahan Mranggen Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, berdasarkan peralihan hak kepemilikan yang sudah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I, sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pengoperan dan Penyerahan tertanggal 2 Desember 1992 (bukti P.2) dan Surat Kuasa tertanggal 2 Desember 1992 (bukti P.3)
- Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil – dalil gugatannya maka Gugatan Penggugat haruslah dikabulkan
- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum – petitum yang telah diajukan oleh Penggugat
- Menimbang, bahwa mengenai Petitum Gugatan pertama yaitu apakah gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya atau sebagian, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk petitum pertama

gugatan akan dipertimbangkan terakhir yaitu setelah terlebih dahulu mempertimbangkan petitum gugatan berikutnya

- Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua, ketiga, keempat, dan kelima, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena sudah terbukti Penggugat adalah pemilik atas 1 (satu) unit rumah yang berada di Jalan Hayam Wuruk Selatan II/ Blok K-15 Kelurahan Mranggen Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Pengoperan dan Penyerahan tertanggal 2 Desember 1992 (bukti P.2), dan Surat Kuasa tertanggal 2 Desember 1992 (bukti P.3), dan dari cara Penggugat memperoleh tanah dan bangunan tersebut pada pokoknya telah membuktikan bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik. Apalagi tanggung jawab Penggugat untuk melunasi pembayaran kredit rumah tersebut kepada Tergugat II telah dilakukan oleh Penggugat sebagaimana bukti P.1 berupa formulir penyetoran tertanggal 12 September 2011, sehingga dengan demikian petitum kedua, ketiga, keempat, dan kelima dimohonkan oleh Penggugat dapat dikabulkan. Namun Majelis Hakim akan memperbaiki petitum tersebut tanpa merubah esensi dari tujuan petitum – petitum tersebut
- Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, sedangkan tujuan Penggugat mengajukan gugatan untuk

mengambil sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan yang saat ini berada pada penguasaan Tergugat II, sedangkan terhadap gugatan Penggugat tersebut tidak ada sanggahan dari Tergugat II maka dengan demikian petitum keenam dimohonkan oleh Penggugat dapat untuk dikabulkan

- Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua sampai dengan petitum keenam telah dikabulkan, maka petitum pertama yang memohon agar gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, Majelis Hakim dapat mengabulkannya
- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR, Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng

Dalam kasus ini juga memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan

– peraturan lain yang bersangkutan ;

Mengadili :

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beretikat baik
4. Menyatakan jual beli atas rumah type 21 dengan alamat Jalan Hayam Wuruk Selatan II Blok K-15 Mranggen Kec. Mranggen Kab. Demak. Sebagaimana dimaksud dalam surat jual beli Akte

Notaris No : 683/L/XII/1992 Tanggal 2 Desember 1992
dihadapkan Notaris Ny. Elly Ninaningsih, S.H. adalah berdasarkan
dan berkekuatan hukum

5. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas rumah type
21 Blok K-15 yang terletak dalam Proponsi Jawa Tengah,
Kabupaten Demak, Kec. Mranggen, Kel. Mranggen dikenal
sebagai Jl. Hayam Wuruk Selatan II Blok K-15
6. Menyatakan memberi kuasa dan ijin agar bertindak untuk dan atas
nama Tergugat I selaku penjual/ yang melepaskan haknya
sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas Namanya sendiri
7. Memerintahkan Tergugat II untuk segera sertifikat rumah dengan
alamat Jl. Hayam Wuruk Selatan II Blok K-15 Kel. Mranggen,
Kec. Mranggen, Kab. Demak harus dilakukan langsung oleh Pihak
Tergugat II kepada Penggugat
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara
sejumlah Rp. 1.192.000,00 (satu juta seratus sembilan puluh lima
ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis
Hakim Pengadilan Negeri Demak, pada hari Senin, tanggal 26 Juli 2021,
oleh kami, Muhammad Deny Firdaus, S.H, sebagai Hakim Ketua,
Sumarna, S.H., M.H. dan Obaja David J.H Sitorus, S.H, sebagai masing –
masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat
Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Demak Nomor 13/Pdt.G/2021/PN

Dmk tanggal 18 Juni 2021, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Mochtar Dwi Hidayanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Para Tergugat.

Dalam putusan perkara tersebut diatas telah mendapatkan putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak atas Bukti – bukti dan Para Saksi yang telah dihadirkan oleh pihak Penggugat terhadap kesepakatan jual – beli atas rumah dan tanah yang dilakukan Penggugat dan Tergugat adalah kesepakatan yang dibuat dan dilaksanakan secara sah dengan proses pembelian secara over kredit dihadapan Notaris. Sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang menentukan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”, dan sejalan dengan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat – syarat sahnya suatu perjanjian.

Telah terjadi kesepakatan jual – beli atas rumah dan tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat merupakan hal yang tentu tidak dilarang, sehingga kesepakatan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat – syarat sahnya suatu perjanjian yang mana itu syarat subjektif dan syarat objektif., maka dengan itu kesepakatan itu dinyatakan sah menurut hukum dan telah dilakukannya proses jual – beli dilakukan langsung dihadapan Notaris. Dan berdasarkan alat – alat bukti serta saksi yang telah

diajukan Penggugat dalam kaitannya satu sama lain bersesuaian. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak berpendapat bahwa gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan. Penggugat menyatakan berhak untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (Balik Nama) atas rumah yang telah dilunasi terhadap pihak Tergugat II.

Adapun penarikan Tergugat II untuk tunduk, patuh dan taat dalam mengikuti isi bunyi putusan dalam perkara ini dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Demak atau Pejabat Pengadilan Negeri Demak yang ditunjuk untuk mengirimkan satu helai Salinan putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap kepada pihak Tergugat II supaya memberikan sertifikat tanah yang dipegang oleh Tergugat II kemudian diserahkan langsung kepada pihak Penggugat agar pihak Penggugat dapat melakukan proses balik nama atas rumah dan tanah serta langsung dapat didaftarkan tanah itu sebagai pemilik sah atas rumah dan tanah yang ia tempati, sesuai dengan Pasal 55 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah sesuai dengan bukti – bukti yang telah diserahkan oleh Penggugat dan dapat dibuktikan.⁵⁵

Dari hasil putusan yang telah diputuskan tersebut, menurut penulis dikaji dalam putusan Majelis Hakim bahwa sengketa terkait kepemilikan hak atas tanah di Demak sebagaimana putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN

⁵⁵ Wawancara dengan Bapak Obaja David J.H Sitorus, S.H., selaku Hakim Anggota Persidangan Pengadilan Negeri Demak (05 November 2021 Pukul 10.10 WIB)

Dmk. Telah terjadinya suatu penyebab sengketa ini bermula dari kesepakatan jual – beli (secara over kredit) dimana Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat atas rumah dan tanah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat secara over kredit, tetapi dalam proses lanjutan untuk melakukan Proses peralihan hak atas tanah (Balik Nama). Tergugat tidak adanya iktikad baik dan tidak diketahui keberadaannya, sedangkan pihak Tergugat II tidak mau memberikan setifikat tanah yang telah dilunasi oleh pihak Penggugat karena adanya peraturan baru yang ditetapkan oleh pihak Tergugat II bahwa sertifikat tanah dapat diambil dengan hadirnya pihak Tergugat I. Penulis telah mengkaji permasalahan tersebut dengan adanya bukti – bukti yang menguatkan Penggugat dalam persidangan yang di ajukan Gugatan oleh Penggugat, dari beberapa kali persidangan yang dilakukan dan tidak adanya kehadiran dari pihak Tergugat I dan Tergugat II, maka sesuai dengan pembuktiannya didalam persidangan di Pengadilan Negeri Demak sampai hasil keputusan Majelis Hakim telah mengabulkan untuk semua Gugatan dari Penggugat. Sehingga dengan ini penulis menilai bahwa jual – beli secara over kredit dengan dihadapan notaris merupakan salah satu kesepakatan jual – beli yang memiliki kekuatan hukum walaupun harus dilakukan dan dilaksanakan benar – benar dan siap untuk menanggung segala resiko dikemudian hari dan apabila terjadi permasalahan yang akan datang seperti contoh kasus perkara yang telah penulis kaji dalam penulisan penelitian ini, tentang upaya penyelesaian

objek sengketa tanah terkait peralihan hak milik atas rumah dan tanah di Kabupaten Demak.

B. Hak Penggugat dan Tergugat Dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah

Dalam kasus perkara Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Dmk hak bagi Penggugat dan Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara (Persero)) dikarenakan pihak Penggugat merupakan pihak yang meneruskan pelunasan rumah yang dia beli dari pihak Tergugat I dimana pihak Penggugat pihak yang melakukan over kredit. Dimana pihak Penggugat akan dipersulit untuk mengambil sertifikat tanah yang dipegang oleh Pihak Tergugat II meskipun Penggugat telah melunasi kredit yang dilakukan oleh Tergugat I dengan pihak Tergugat II tersebut.

Dalam kasus ini hak bagi pihak Penggugat juga dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dengan adanya bukti – bukti serta dalil – dalil yang diajukan oleh Penggugat. Tetapi Majelis Hakim juga mempertimbangan adanya sanggahan dari pihak Tergugat apabila merasa keberatan dengan dalil yang diajukan oleh pihak Penggugat. Maka Majelis Hakim juga memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak antara pihak Penggugat dan Tergugat.

Dalam kasus perkara ini, Majelis Hakim telah menerima semua tuntutan yang diajukan oleh Penggugat dengan segala pertimbangan yang telah dipelajari oleh Majelis Hakim dari segala gugatan yang diajukan serta bukti – bukti dan saksi yang dihadirkan oleh pihak Penggugat. Dan selama proses persidangan Majelis Hakim telah memanggil para Tergugat I dan Tergugat II

untuk turut hadir dalam persidangan, tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak ada yang hadir dalam proses persidangan tersebut. Majelis Hakim mempertimbangkan ketidak hadirannya itu dinilah sah atau tidak sah. Apabila ketidak hadirannya pihak Tergugat I dan Tergugat II dianggap sah maka Majelis Hakim harus mempertimbangkan kepentingan dari pihak Penggugat terlebih dahulu. Dan gugatan dari Penggugat itu dikabulkan misalnya suatu saat Tergugat I dan Tergugat II merasa dirugikan dalam gugatan ini mereka dapat mengajukan perlawanan.

Jadi, para pihak yang tidak hadir dalam persidangan dan dipanggil secara sah dianggap oleh Majelis Hakim menerima dalil – dalil yang telah diajukan oleh gugatan dari Penggugat.⁵⁶

Dari kasus diatas penulis juga menambahkan bahwa di Indonesia sendiri juga sudah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak apabila suatu saat akan terjadi masalah terutama dalam perjanjian jual – beli tanah, penyelesaian sengketa dalam kasus perdata. Dalam hal ini bisa dilihat melalui hukum yang berlaku di Indonesia, baik berupa Perundang – Undangan, yurisprudensi dan secara umum diatur di dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Indonesia.

Pada dasarnya, dalam konteks hukum acara perdata terdapat suatu asas yaitu hakim mengadili kedua belah pihak. Sebagaimana dipahami bahwa hukum acara perdata merupakan salah satu bagian hukum privat yang

⁵⁶ Wawancara dengan Bapak Obaja David J.H Sitorus, S.H., selaku Hakim Anggota Persidangan Pengadilan Negeri Demak (05 November 2021 Pukul 10.15 WIB)

mengatur kepentingan perseorangan. Konsekuensi yuridis yang ditimbulkan adalah hakim harus adil dalam memeriksa perkara. Dengan kata lain hakim harus memperlakukan kedua belah pihak dengan adil dan tidak memihak. Dan para pihak juga diberi kesempatan untuk mengutarakan pendapatnya serta sanggahannya.

Persidangan juga merupakan salah satu usaha dalam menyelesaikan persengketaan dengan menemukan suatu kebenaran. Kehadiran para pihak yang bersengketa menjadi penting kehadirannya untuk didengarkan keterangan – keterangannya. Agar para pihak yang bersengketa menghadiri persidangan maka Pengadilan Negeri Demak membuat surat panggilan untuk para pihak yang sedang bersengketa agar datang menghadiri pada hari, tanggal dan jam mereka harus mengikuti persidangan.

Para perkara ini, pentingnya kehadiran dari para pihak guna mendapatkan keterangan yang valid atas kasus yang telah digugat oleh pihak Penggugat agar dapat tercapainya kesepakatan putusan yang tidak merugikan salah satu pihak. Pada kasus ini pihak Tergugat telah dipanggil beberapa kali secara patut oleh Pengadilan Negeri Demak tetapi tidak pernah hadir sampai akhir. Sehingga dalam memutuskan kasus tersebut Pengadilan Negeri Demak yang mana Majelis Hakim memutuskan dengan cara verstek untuk kasus tersebut. Majelis Hakim sebelumnya telah memeriksa dan mendengarkan bukti – bukti serta saksi – saksi yang telah dilengkapi oleh pihak Penggugat dan akhirnya Majelis Hakim mengabulkan seluruh dalil – dalil yang telah digugat oleh pihak Penggugat. Jadi, pada intinya hukum di Indonesia

sendiri telah mengatur tentang perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam suatu sengketa supaya para pihak memiliki hak yang sama dan tidak terlalu besar menerima kerugian yang akan didapatkan, walaupun pastinya salah satu pihak akan mendapatkan haknya yang lebih besar.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor penyebab terjadinya sengketa terkait hak milik atas rumah dan tanah sebagaimana dalam perkara Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Dmk, yaitu karena terjadinya permasalahan yang dialami oleh pihak Penggugat dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah (Balik Nama) yang telah dibelinya dari pihak Tergugat I secara over kredit yang mana pihak Tergugat I melakukan kredit rumah dengan pihak Tergugat II dan sertifikat rumah dan tanah tersebut dipegang oleh pihak Tergugat II. Dalam hal ini pihak Tergugat I telah mengabaikan dari kesepakatan jual – beli yang dulu telah dilakukan dimana Tergugat akan membantu proses peralihan hak atas rumah dan tanah dimana yang semula pemegang hak atas nama Tergugat I dialihkan menjadi atas nama Penggugat. Penyelesaian sengketa terkait peralihan hak atas rumah dan tanah di Kabupaten Demak Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Dmk, yaitu berdasarkan unsur – unsur Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, karena kedua belah pihak telah melakukan persetujuan dan telah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu pihak Penggugat dan pihak Tergugat I. Kedua belah pihak telah memenuhi syarat – syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Jual – beli yang telah dilakukan oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat telah mengaitkan dirinya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1457 Kitab Undang – Undang

Hukum Perdata. Penggugat telah menguatkan dalilnya yang telah mengajukan pembuktiannya. Berdasarkan unsur – unsur proses peralihan hak atas tanah Penggugat telah memenuhi dalam Pasal 55 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimana hal ini Penggugat dapat memberikan pembuktian sebenarnya dalam persidangan perkara ini terkait permohonan Penggugat untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah (Balik Nama) rumah yang telah dilunasinya kepada pihak Tergugat II secara over kredit, dan menarik Tergugat II agar mengetahui serta tunduk, patuh dan taat terhadap isi bunyi dari Putusan perkara ini. Dalam putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Dmk, dari pengambilan putusan yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim terkait, jelas bahwa dipertimbangkan berdasarkan unsur – unsur Hukum Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang berkaitan dengan dengan perkara “Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah”, tersebut.

2. Dalam kasus perkara Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Dmk, Majelis Hakim memberikan hak bagi pihak Penggugat dan pihak Tergugat. Tetapi dalam kasus ini apabila pihak Penggugat hadir tetapi pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir, maka Majelis Hakim mempertimbangkan dahulu dalil gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat. Dan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim karena pertimbangan dari beberapa hal dan serta adanya bukti – bukti serta saksi yang telah dihadirkan oleh Penggugat. Dan gugatan dari Penggugat itu dikabulkan misalnya suatu saat Tergugat I dan Tergugat II merasa

dirugikam dalam gugatan ini mereka dapat mengajukan perlawanan. Jadi, para pihak yang tidak hadir dalam persidangan dan dipanggil secara sah dianggap oleh Majelis Hakim menerima dalil – dalil yang telah diajukan oleh gugatan dari Penggugat.

B. Saran

1. Dengan adanya kasus sengketa tanah terkait dengan kepemilikan hak atas tanah ini, khususnya di Kabupaten Demak diharapkan para pihak ataupun instansi terkait supaya dapat memberikan wawasan serta penyuluhan ataupun pengadaan kepada masyarakat terkait pertanahan supaya masyarakat juga paham dan mengerti bagaimana proses – proses atau cara melakukan jual – beli tanah/ barang yang benar serta syarat – syarat sahnya yang harus dipenuhi dalam melakukan proses jual – beli dengan benar sehingga tanah yang dibeli tersebut memiliki ikatan hukum yang tetap atas kepemilikan tanah tersebut dan juga memiliki perlindungan hukum yang tetap. Mengingat masyarakat yang kental akan adanya kebiasaan hukum adat yang berlaku yang hanya jual – beli menggunakan kepercayaan saja, alangkah lebih baiknya untuk mencoba belajar dengan memperhatikan kepastian hukum dalam proses melakukan jual – beli tersebut serta dalam melakukan upaya penyelesaian hukum harus melibatkan developer atau sebagai pemegang hak tanggungan, seharusnya over pemberi tanggungan.
2. Dalam sebuah kasus yang diselesaikan dengan jalur Pengadilan harus memiliki perlindungan hukum yang tetap dan juga terjamin bagi pihak Penggugat maupun tergugat. Seperti contoh kasus diatas bahwa pihak

Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Demak karena ingin mendapatkan haknya berupa sertifikat tanah yang berupa rumah dan tanah yang dia tempati selama ini dan sudah melunasi semua biaya, yang mana sertifikat rumah dan tanah itu dipegang oleh pihak Tergugat II. Dengan mengajukan gugatan tersebut pihak Penggugat ingin mendapatkan haknya serta pihak Tergugat juga tetap mendapatkan perlindungan hukum yang tetap dari Pengadilan dengan meminimalisir kerugian yang akan didapatkan. Maka dari itu masyarakat tidak perlu terlalu khawatir akan tidak adanya perlindungan hukum karena pada dasarnya pada awal diajukannya suatu gugatan maka pada saat itu juga ia memperoleh perlindungan hukum hingga akhir dijatuhkannya putusan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Adrian Sutedi, *Perakhan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika, 2009.
- Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002.
- Ali Achmad C., *Hukum Agraria(pertanahan Indonesia) jilid 1*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2004.
- Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Jakarta, Djambatan Boedi, 1999.
- Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Jakarta, Djambatan, 2005.
- Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2008.
- Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta, Pertama Gramedia, 2012.
- Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1993.
- Maria S. W. Sumardjono, *Reorientasi Kebijakan Pertanahan*, Penerbit Kompas, yang dikutip oleh Benhard Limbong, Jakarta, Konflik Pertanahan, Margaretha Pustaka, 2011.

- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni Bandung, 1994.
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung, PT itra Aditya Bakti, 2003.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum dan Tanah*, Jakarta, Alumni, 1991.
- Rusmadi Murad, "*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*" Bandung : Alumni, 1999.
- Rusmadi Murad. *Administrasi Pertanahan Edisi Revisi: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, Bandung, CV Mandar Maju, 2005.
- Salim, *Hukum Perjanjian Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008.
- Sarjita, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta, Tugujogja Pustaka, 2005.
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata Toeri dan Praktik*. Jakarta, Sinar Grafika, 2011.
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1998.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2006.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung, Alfabeta, 2012.
- Suyud Margono, *Alternative Dispute Resulation dan Arbitrase*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2000.
- Syahmin, *Hukum Pejanjian Internasional*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Takdir Rahmadi, *Hukum Lingkungan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2011.
- Wasty Soemanto, *Pedoman teknik penulisan skripsi*, Jakarta, Bumi Aksara, 2009.

B. Jurnal

- Adhaper, "Tipologi Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya", *Jurnal Hukum Acara Perdata*, Vol. 1, No. 2 (Juli 2015).
- Agnes Wynona, "Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup", *Jurnal Beraja Niti*, Vol. 2 No.8 (2013).
- Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, *Jurnal Hukum*, No. 3 Vol. 14, Juli 2007, hlm. 466.
- Natalia Runtuwene, "Pemberian Ganti Rugi terhadap Penguasaan Tanah tanpa Hak", *Jurnal Lex Privantum*, Vol. 2, No. 3 (27 Oktober 2021)
- Sunarno, "Praktek ADR (Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan) dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah", *Jurnal Media Hukum*, Vol. 13, No. 1 (2006), Yogyakarta: FH UMY
- Supratman, "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung. *Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata*, Vol. 1, No. 6 (Agustus 2015)

C. Perundang – Undangan

- Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*
- Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 *Tentang Jenis Penyelesaian Sengketa*
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah.*

D. INTERNET

- Arisaputra, "*Problematika penyelesaian Sengketa Tanah Di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai*",
<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/lawreform/article/viewFile/20870/14107>, diakses pada tanggal 19 Agustus 2021 pukul 18.30 WIB.
<http://www.bphn.go.id/data/documents/97pp024.pdf> , diakses pada tanggal 25 Agustus 2021, Pukul 17:00 WIB

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12773/Memahami-Metode-Penelitian-Kualitatif.html>, diakses pada tanggal 25 Agustus 2021, Pukul 17:00 WIB

<http://repository.unpas.ac.id/28046/5/BAB%20III.pdf> .diakses pada Selasa 10 September 2021. pukul 21:37 WIB.

<https://www.linguistikid.com/2016/09/pengertian-penelitian-deskriptif-kualitatif.html>, diakses pada tanggal 23 Agustus 2021, Pukul 19:18 WIB.

NurnaningsihAmriani, <https://eprints.uny.ac.id/22029/4/4.BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 30 Agustus 2021, Pukul 17:00 WIB.

<https://kfmap.asia/blog/apa-itu-sengketa-tanah/771>, diakses pada tanggal 30 Agustus 2021, Pukul 17:15 WIB.

<https://www.kajianpustaka.com/2018/10/pengertian-jenis-penyebab-dan-penyelesaian-sengketa.html>. Diakses pada Kamis,28 Oktober 2021 pukul 14:30 WIB.

<https://prospeku.com/artikel/hukum-jual-beli-dalam-islam-beserta-rukun-syaratnya---2812> , diakses pada tanggal 01 November 2021 pukul 23:44 WIB.

<https://news.detik.com/berita/d-5614666/dasar-hukum-jual-beli-dalam-islam-bagaimana-aturannya>. Bisnis Vol. 3, No. 2, Desember 2015

<https://muhammadiyah.or.id/jual-beli-dalam-islam/> . Diakses pada tanggal 02 November 2021 pukul 00:09 WIB

<https://money.kompas.com/read/2020/02/29/150000126/tips-dan-untung-rugi-membeli-rumah-lewat-over-kredit?page=all>. Diakses pada tanggal 24 November 2021 pukul 07:47 WIB.

E. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Demak, Putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN.Dmk