



**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG (MA) NO. 1638
K/PDT/2010 TENTANG JUAL BELI TANAH DI AMPENAN**

Oleh :

Pebrianti Putri Sukma W.

617 110 032

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum**

FAKULTAS HUKUM

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
MATARAM
2021**



**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG (MA) NO. 1638
K/PDT/2010 TENTANG JUAL BELI TANAH DI AMPENAN**

Oleh :

**Pebrianti Putri Sukma W.
617 110 032**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
MATARAM
2021**

PENGESAHAN

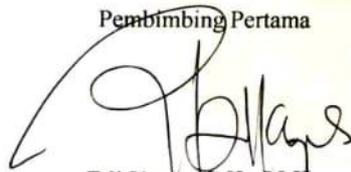
**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG (MA) NO. 1638
K/PDT/2010 TENTANG JUAL BELI TANAH DI AMPENAN**

Oleh :

Pebrianti Putri Sukma W.
617 110 032

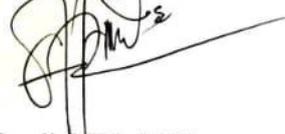
Menyetujui.

Pembimbing Pertama



Edi Yanto, S.H., M.H.
NIDN. 0809058503

Pembimbing Kedua



Hamdi, S.H.L., LL.M.
NIDN. 0821128118

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI
SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI
PADA TANGGAL : 15 FEBRUARI 2020

OLEH :
DEWAN PENGUJI

Ketua,

Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., L.LM
NIDN. 08082209983301

Anggota I,

Edi Yanto, S.H., M.H
NIDN. 0809058503

Anggota II,

Hamdi, S.H.I., LLM.
NIDN. 0821128118

(.....)
(.....)
(.....)

Mengetahui,
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Mataram



Rena Aminwara S.H., M.Si
NIDN. 0828096301

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi yang berjudul : “ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG (MA) NO. 1638 K/PDT/2010 TENTANG JUAL BELI TANAH DI AMPENAN” ini. Merupakan hasil karya tulis asli yang saya ajukan untuk memenuhi satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Jika di kemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis asli saya atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram

Mataram, Senin 15 Februari 2021

Yang membuat pernyataan,



Pebrianti Putri Sukma W.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat
 Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906
 Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : upt.perpusummat@gmail.com

**SURAT PERNYATAAN BEBAS
 PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : PEBRIANTI PATRI SefMA W.
 NIM : 617110032
 Tempat/Tgl Lahir : Ranggaqanda, 13 Februari 2019
 Program Studi : ILMU HUKUM
 Fakultas : Hukum
 No. Hp/Email : Febrianti.07.2019@gmail.com

Judul Penelitian :-

ANALISA YURDIS PUTUSAN MAHKAMAH ABUNIB
 MA. NO 1638 K/Pdt/2018 TENTANG JUAL
 BELI TANAH DI ANIPENAN.

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 68% 43%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari karya ilmiah dari hasil penelitian tersebut terdapat indikasi plagiarisme, saya *bersedia menerima sanksi* sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Dibuat di : Mataram
 Pada tanggal : 19 Februari 2021

Penulis

PEBRIANTI PATRI
 NIM 617110032

Mengetahui,
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos.,M.A.
 MIDN 0802048904



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : upt.perpusummat@gmail.com

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : PEBRIANTI PUTRI SUTAMA W.
NIM : 617110032
Tempat/Tgl Lahir : Rangasgata 13 Februari 1999
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM
No. Hp/Email : 081802394367 / Febranti072019@gmail.com
Jenis Penelitian : Skripsi KTI

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

ANALISA YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG (MA)
NO 1638 K/Pdt/2010. TENTANG JUAL BELI TANAH
DI AMPENAN.

Segala tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 15 Maret 2021

Penulis


Pebranti Putri
NIM. 617110032

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT


Kkandar, S.Sos. M.A.
NIDN. 0802048904

MOTTO

Mulailah dari tempatmu berada...

Gunakan yang kau punya...

Lakukan yang kau bisa...

Karena tidak ada usaha yang mengkhianati hasil ...



PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini saya persembahkan untuk Bapak Kasim dan Ibu Suciati selaku orang tua saya, dan Tika Maya Kusuma Wardani selaku saudara kandung yang selalu memberikan do'a dan nasehat, kasih sayang dan dukungan yang tak henti-henti.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Dengan mengucap puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia nya, shalawat serta salam tak lupa tercurahkan kepada nabi Muhammad SAW. Sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG (MA) NO. 1638 K/PDT/2010 TENTANG JUAL BELI TANAH DI AMPENAN” ini dengan baik.

Skripsi ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana program strata 1 (S1) pada program studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Dalam usaha menyelesaikan skripsi ini, penyusun menyadari semua akan keterbatasan waktu, pengetahuan dan biaya sehingga tanpa bantuan dan bimbingan dari semua pihak tidaklah mungkin berhasil dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini tidak lah berlebihan apabila penyusun menghaturkan banyak terimakasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. H. Asyad Abd. Gani, M.Pd selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram
2. Ibu Rena Aminwara S.H.,M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
3. Bapak Dr. Hilman Syahrial Haq S.H.,LLM selaku wakil dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram

4. Bapak Dr. Usman Munir S.H.,M.H selaku wakil dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
5. Ibu Anies Prima Dewi S.H.,M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
6. Bapak Ady Supriadi S.H.,M.h selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
7. Bapak Edi Yanto, S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing Pertama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan pengajaran, arahan, dan motivasi serta telah bersabar untuk membimbing penyusunan dalam penulisan Skripsi ini.
8. Bapak Hamdi SH.I, LLM., selaku Dosen Pembimbing kedua yang telah meluangkan waktu untuk memberikan pengajaran, arahan, dan motivasi serta telah bersabar untuk membimbing penyusunan dalam penulisan Skripsi ini.
9. Seluruh Dosen dan Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram telah banyak membantu penyusun selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
10. Ibuda dan Ayahanda tercinta Suciati dan Nanang Kasim, orang tua saya yang selalu memberikan semangat, mendoakan dan berjuang demi kelancaran saya dalam melaksanakan pendidikan strata satu di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram
11. Sahabat-sahabat saya selama saya menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram

12. Kepada Sriwulandari, Retno Indahsari, Galang, Opan Mandala Saputra, Zulhakim, Tika Maya Kusuma Wardani, Quratul Aini, Miftahul Jannah, Sonia Mahayani, Nini Anggraini, Nurlia Ahyani, Muhammad Herianto, Ahlu Cimong, Tedy Pratama, yang selalu memberikan semangat, do'a dan bantuan kepada saya dalam menyusun skripsi ini, serta semua pihak yang turut membantu sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi penelitian ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga tulisan ini dapat berguna bagi penulis dan pihak-pihak yang membutuhkan.

Mataram, 15 Februari 2021

Penyusun

Pebrianti Putri Sukma W.



ABSTRAK

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan Perundang-undangan serta analisa bahan hukum dengan analisis deskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian bahwa duduk Perkara Mahkamah Agung Nomor 1638 K/PDT/2010 Tentang Jual Beli Tanah bahwa para tergugat tanpa alasan yang jelas telah memasuki dan menempati tanah sengketa secara paksa dan melawan hukum milik tergugat secara hukum. Dasar Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak selama proses persidangan di pengadilan tingkat pertama, tingkat banding dan kasasi maka bahwa meneliti bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi maka tanah sengketa adalah milik Penggugat. Sedangkan mekanisme penerbitan dan peralihan hak atas tanah sejak tahun 1988 mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yakni atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku-tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.

Kata Kunci : *Putusan, Kasasi, Mahkamah Agung, Jual Beli.*



ABSTRACT

This form of study is normative legal research using a statutory approach and qualitative descriptive analysis of legal materials. The defendants invaded and occupied the contested land forcibly and illegally belonging to the defendants without specific motives, according to the findings of the research that the Supreme Court Case Number 1638 K/PDT/2010 concerning the Sale and Purchase of Land was seated on. The Supreme Court decides that the disputed land belongs to the Plaintiff based on the evidence presented by the parties during the trial proceedings at the court of the first instance. The standard of appeal and cassation means that the disputed land belongs to the Plaintiff based on the evidence presented by the Cassation Petitioner. Since 1988, the process for the issuance and transfer of land rights has been based on Government Regulation No. 10 of 1961, which deals with entitled applications, and land rights in villages where land registration has not been completed fully can be registered in the land-book list. To record this right, the Head of the Land Registration Office must send a letter or letters of proof of rights, as well as a declaration from the Village Head, which must be verified by the Wedana Assistant.

Keywords: *Judgment, Cassation, Supreme Court, Sale and Purchase*



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS ILMIAH	v
PELAGIARISME	vi
PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	viii
PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Tinjauan Umum Tentang Gugatan Perdata.....	7
1. Pengertian Gugatan.....	7
2. Asas-Asas Hukum Acara Perdata.....	8
3. Para Pihak	9
4. Formulasi Gugatan/Isi Gugatan.....	11
5. Jenis-jenis Putusan Hakim.....	15
B. Penerbitan dan Peralihan Hak atas Tanah.....	17

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	22
1. Pengertian Jual beli	22
BAB III METODE PENELITIAN	23
A. Jenis Penelitian	23
B. Metode Pendekatan	23
C. Sumber dan Jenis Bahan Hukum.....	24
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	25
E. Analisa Bahan Hukum	25
BAB IV PEMBAHASAN	27
A. Duduk Perkara Mahkamah Agung Nomor 1638 K/PDT/2010 Tentang Jual Beli Tanah.....	27
B. Dasar Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus Perkara Nomor 1638 K/Pdt/2010.....	34
C. Mekanisme penerbitan dan peralihan hak atas tanah sejak tahun 1988.....	40
BAB V PENUTUP	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Pembangunan jangka panjang yang berkesinambungan peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Demikian pula, bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan.¹

Dengan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan, dan sekaligus tercapainya Catur Tertib Pertanahan yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, maka dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan serta pembaharuan (reformasi) di

¹ Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*

bidang pendaftaran tanah dengan cara penyempurnaan pada ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, yang dalam konteks ini, perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²

Perubahan pokok atau dasar pergantian peraturan pemerintah No 10 Tahun 1961 menyebabkan bahwa “ dalam kenyataan pendaftaran tanah yang di selenggarakan berdasarkan peraturan pemerintah No 10 tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun, belum cukup memberikan hasil yang memuaskan, dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang dari 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Sedangkan persamaan antara peraturan pemerintah no 10 tahun 1961 dengan peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 masih memperthankan sejumlah substansi yg ada di peraturan pemerintah no 10 tahun 1961 yakni; Tujuan dan system pendaftaran tanah, cara pendaftaran tanah.

Tanah merupakan anugerah yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia yang memiliki manfaat yang sangat vital bagi kehidupan manusia. Pada hakikatnya manusia berasal dari tanah, hidup di atas tanah dan akan kembali menjadi tanah. Tanah yang ada di bumi digunakan atau dimanfaatkan oleh manusia dalam berbagai aspek pertanian, perkebunan, perumahan, permukiman dan sebagainya.

² Boedi Harsono, "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Isi dan Penjelasannya)," (makalah disampaikan dalam Seminar Nasional di Jakarta kerjasama FH Trisakti dengan BPN, 14 Agustus 1997).

Oleh karena itu, tanah sebagai tempat berusaha merupakan faktor yang sangat penting bagi kelangsungan hidup masyarakat, maka semua masyarakat akan berusaha sesuai dengan kemampuannya untuk memiliki tanah baik dengan cara merambah hutan untuk menjadi perkebunan, persawahan, ataupun permukiman dan ada juga melalui perjanjian jual beli, hibah, wakaf dan sebagainya. Intinya manusia akan berusaha memperoleh tanah karena mereka percaya dengan memiliki tanah maka akan mendatangkan kemanfaatan bagi kehidupan mereka.³

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Arti penting tanah tersebut dapat dilihat dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Salah satu peran pemerintah dalam aspek pertanahan adalah mengatur hubungan hukum antara orang atau masyarakat dengan tanah untuk menjamin kepastian hukum antara orang dengan tanah tersebut. Dalam hal ini pemerintah mengeluarkan atau membuat sertifikat tanah yang merupakan bentuk jaminan kepastian hukum bagi seseorang terkait hubungannya dengan tanah tersebut.

³ Tampil Anshari Siregar, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Medan, Multi Grafik, 2005, Hlm. 2

Berdasarkan Pasal 37 Angka 1 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran sangat jelas mengatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yg dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT, setelah akta jual beli dibuat di hadapan PPAT barulah bisa didaftarkan di kantor pertanahan. Dan jika dalam proses penerbitan sertifikat ada kesalahan prosedur atau cacat hukum administratif maka pihak yang merasa dirugikan boleh mengajukan keberatan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Wilayah.

Aturan yang mengatur tentang cacat hukum administratif tertuang dalam Pasal 106 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Mengatakan bahwa cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 Ayat (1) adalah:

1. Kesalahan Prosedur;
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
3. Kesalahan subjek hak;
4. Kesalahan objek hak;
5. Kesalahan jenis hak;
6. Kesalahan perhitungan luas;
7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
8. Data yuridis atau data fisik tidak benar;
9. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Dalam kehidupan di masyarakat, persoalan tanah merupakan persoalan yang sangat kompleks disebabkan oleh meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah serta banyaknya regulasi yang mengatur tentang tanah sehingga

akan menyebabkan terjadinya sengketa di tengah masyarakat, seperti halnya yang terjadi di Kecamatan Ampenan, Kota Mataram.

Dimana ada Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan terbit lebih awal dari pada Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT yang seharusnya sebagai dasar yang menjadi alas hak untuk pendaftaran sertipikat yang dapat menyebabkan cacat administratif yang pada akhirnya diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mataram sesuai dengan perkara Nomor 73/Pdt.G/2008/PN.Mtr yang pada akhirnya sampai dengan proses kasasi di Mahkamah Agung Republik dengan perkara Nomor 1638 K/Pdt/2010 Tentang Jual Beli Tanah.

D. **Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana duduk perkara Mahkamah Agung Nomor 1638 k/pdt/2010 Tentang Jual Beli Tanah?
2. Bagaimanakah Dasar Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus Perkara Nomor 1638 K/Pdt/2010?
3. Bagaimana mekanisme penerbitan dan peralihan hak atas tanah sejak tahun 1988?

E. **Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini antara lain:

- a. Untuk mengetahui duduk perkara Mahkamah Agung Nomor 1638 k/pdt/2010 Tentang Jual Beli Tanah.

- b. Untuk mengetahui Dasar Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus Perkara Nomor 1638 K/Pdt/2010.
- c. Untuk mengerti mekanisme penerbitan dan peralihan hak atas tanah sejak tahun 1988.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Dapat melengkapi berbagai literatur yang sudah ada khususnya di bidang perdata serta rujukan bagi peneliti selanjutnya yang ingin meneliti lebih lanjut terkait dengan jual beli tanah.

b. Manfaat Praktis

Dapat memberikan masukan bagi masyarakat maupun pemerintah dalam merumuskan kebijakan-kebijakan di bidang pertanahan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

D. Tinjauan Umum Tentang Gugatan Perdata

6. Pengertian Gugatan

Untuk mengajukan tuntutan hak ke pengadilan, maka seseorang harus membuat gugatan.⁴ Yang dimaksud dengan gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat melalui pengadilan.⁵ Menurut hukum positif, gugatan adalah tindakan guna memperoleh perlindungan hakim untuk menuntut hak atau memeriksa pihak lain memenuhi kewajibannya.

Gugatan dapat disimpulkan sebagai suatu tuntutan hak dari setiap orang atau pihak (kelompok) atau badan hukum yang merasa hak dan kepentingannya dirugikan dan menimbulkan perselisihan, yang ditujukan kepada orang lain atau pihak lain yang menimbulkan kerugian itu melalui pengadilan. Surat gugatan ialah surat yang diajukan oleh penggugat kepada ketua pengadilan yang berwenang, yang memuat tuntutan hak yang didalamnya mengandung suatu sengketa dan sekaligus merupakan landasan dasar pemeriksaan perkara.⁶

⁴Wahju Muljiono, *Teori dan Praktek Peradilan Perdata di Indonesia*, Yogyakarta:Pustaka Yustisia,2012, Hlm. 53.

⁵Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, Hlm.31.

⁶Mukti Anto, *Praktek Perkara Perdata*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar,2004, Hlm. 39

7. Asas-Asas Hukum Acara Perdata

Hukum Acara Perdata menganut beberapa asas sebagai dasar dari ketentuannya. Asas dapat diartikan sebagai dasar, alas, fundamen, hakikat, sendi, atau prinsip.

Asas hukum menurut Soedikno Mertokusumo adalah bukanlah peraturan konkret melainkan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dan peraturan konkret yang terdapat dalam atau dibelakang setiap system hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan.⁷

Adapun Asas-asas Hukum Acara Perdata adalah Sebagai berikut:⁸

a. Hakim Bersifat Menunggu

Apabila perkara diajukan kemuka persidangan, maka hakim harus mengadili perkara dan tidak boleh menolak perkara sekalipun hukumnya tidak ada atau kurang jelas. Hak mengajukan tuntutan hak atau gugatan adalah para pihak yang berkepentingan, hakim bersifat menunggu tuntutan hak atau tuntutan kepadanya (Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg).

b. Hakim Bersifat pasif

Asas hakim bersifat pasif artinya hakim hanya bertitik tolak dari suatu peristiwa yang diajukan oleh para pihak (*secundum alegant judicare*). Oleh karena itu, bagaimana luas pokok perkaranya, ruang lingkup gugatan dan kelanjutan pokok perkara, para pihaklah sebagai

⁷Djamanat Samosir, *Hukum Acara Perdata: tahap-tahap penyelesaian Hukum Acara Perdata*, Cet I. Bandung, Nusa Aulia, 2011, Hlm. 12.

⁸*ibid*

yang berkepentingan yang akan menentukannya. Jadi hakim tidak boleh mengurangi atau menambah suatu peristiwa yang diajukan para pihak.

c. Persidangan terbuka untuk umum

Sidang pemeriksaan pengadilan dasarnya adalah terbuka untuk umum artinya setiap orang dibolehkan hadir dan mendengarkan pemeriksaan di persidangan.

d. Mendengar Kedua Belah Pihak

Hukum Acara Perdata menggariskan bahwa hakim dalam mengadili perkara harus memperhatikan pihak-pihak yang berperkara secara adil, sama, tidak memihak, dan didengar bersama-sama.

e. Ketidakharusan Mewakulkan

Asas ketidak harusan mewakulkan menyatakan bahwa pihak-pihak yang berperkara dapat menghadap sendiri dimuka pengadilan artinya tidak wajib menunjuk kuasa hukum atau penasihat hukum.

f. Putusan Harus Disertai Dengan Alasan

Semua putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengadili.

8. Para Pihak

Dalam Gugatan Contentiosa atau yang lebih dikenal dengan Gugatan Perdata, yang berarti gugatan yang mengandung sengketa di

antara pihak-pihak yang berperkara. Dikenal beberapa istilah para pihak yang terlibat dalam suatu Gugatan Perdata yaitu:⁹

a. Penggugat

Dalam Hukum Acara Perdata, orang yang merasa haknya dilanggar disebut sebagai Penggugat, jika dalam gugatannya terdapat banyak Penggugat maka disebut dalam gugatannya dengan “Para Penggugat”.

b. Tergugat

Tergugat adalah orang yang ditarik kemuka Pengadilan karena dirasa telah melanggar hak Penggugat, jika didalam suatu gugatan terdapat banyak pihak yang digugat, maka pihak tersebut disebut: tergugat I, tergugat II, tergugat III dan seterusnya.

c. Turut Tergugat

Pihak yang dinyatakan sebagai turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan untuk sesuatu, namun demi lengkanya suatu gugatan, maka mereka harus disertakan.

d. Penggugat/Tergugat Intervensi

Pihak yang merasa memiliki kepentingan dengan adanya perkara perdata yang ada, dapat mengajukan permohonan untuk ditarik masuk dalam proses pemeriksaan perkara perdata tersebut yang lazim disebut Intervensi.

⁹Sofie widyana P, *Istilah Pihak-Pihak dalam Gugatan Perdata*, Artikel Hukum Acara perdata, Diakses 19 Januari 2021.

9. Formulasi Gugatan/Isi Gugatan

Yang dimaksud dengan formulasi gugatan adalah perumusan suatu gugatan yang dianggap memenuhi syarat formal menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat-syarat tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang wajib terdapat dan tercantum dalam gugatan. Pada dasarnya tidak ada aturan yang menetapkan tentang formulasi atau isi gugatan. Akan tetapi, dengan perkembangan praktik, ada kecenderungan yang menuntut formulasi gugatan yang jelas *posita* dan *petitum* sesuai dengan *system dagvaarding*.

Berikut ini diantaranya hal-hal yang harus dirumuskan dalam gugatan.¹⁰

a. Ditujukan Kepada Pengadilan.

Sesuai Dengan Kompetensi Relatif Gugatan, secara formal harus ditujukan dan dialamatkan kepada pengadilan sesuai dengan kompetensi relatif yang sesuai dalam Pasal 118 HIR17:

- 1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.
- 2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat. Jika tergugat tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada

¹⁰M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, 2004, Hlm. 51

Ayat 2 dari Pasal 6 dari *reglemen* tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.).

- 3) Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan Kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari pada penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu.
- 4) Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.

Apabila gugatan salah alamat atau tidak sesuai dengan kompetensi relatif:

- a) Mengakibatkan gugatan mengandung cacat formal, karena gugatan disampaikan dan dialamatkan kepad pengadilan yang berada di luar wilayah hukum yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya.
- b) Dengan demikian, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

b. Diberi Tanggal

Ketentuan undang-undang tidak menyebut gugatan harus mencantumkan tanggal. Begitu jug halnya jika surat gugatan dikaitkan dengan pengertian akta sebagai alat bukti, Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”

Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan: “Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan

rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Dengan penandatanganan sebuah tulisan di bawah tangan disamakan pembubuhan suatu cap jempol dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa si akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan pada tulisan tersebut di hadapan pejabat yang bersangkutan. Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.”

Tidak menyebutkan tentang pencantuman tanggal pada akta tersebut, namun demi menjamin kepastian hukum atas pembuatan dan penandatanganan surat gugatan sebaiknya dicantumkan tanggal. Hal ini terkait apabila suatu saat ada permasalahan tentang penandatanganan gugatan yang berhubungan dengan tanggal maka bisa segera terselesaikan.

c. Ditandatangani Penggugat atau Kuasa

Penandatanganan gugatan dengan jelas disebut sebagai syarat formal suatu gugatan dalam Pasal 118 Ayat 1 HIR yang menyatakan: “(1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang

ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.”

Apabila seseorang penggugat tidak mampu melakukan penandatanganan, maka tanda tangan bisa digantikan dengan cap jempol.

Menurut St. 1919-776 cap jempol atau cap ibu jari tangan bisa disamakan dengan tanda tangan (*Handtekening*), akan tetapi agar benar-benar sah sebagai tanda tangan harus dipenuhi syarat yaitu cap jempol tersebut harus dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang (camat, hakim, atau panitera). Apabila hakim menemukan cap jempol yang belum dilegalisir dalam surat gugatan, maka:¹¹

- 1) Hakim menyatakan gugatan cacat formal, atas alasan cap jempol tidak dilegalisir.
- 2) Hakim memerintahkan kepada yang bersangkutan untuk melegalisir dahulu.

d. Identitas Para Pihak

Penyebutan identitas dalam gugatan merupakan syarat formal keabsahan gugatan. Gugatan yang tidak menyebut identitas para pihak, apalagi tidak menyebutkan identitas tergugat, menyebabkan gugatan tidak sah dan dianggap tidak ada. Identitas para pihak yang disebut dalam gugatan diantaranya adalah:

- 1) Nama lengkap
- 2) Umur

¹¹Lok cit. M. Yahya Harahap, Hlm. 53

- 3) Agama
- 4) Pekerjaan
- 5) Alamat atau tempat tinggal.

e. *Posita*

Posita atau fundamental petendi berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan (*Grondslag Van De Lis*).¹² *Posita* berisi tentang keadaan atau peristiwa dan penjelasan yang berhubungan dengan hukum yang dijadikan dasar atau alasan gugatan.

f. *Petitum*

Syarat formulasi gugatan yang lain adalah petitum. Petitum adalah tuntutan yang diminta oleh penggugat agar dikabulkan oleh hakim. Bagian ini berisi pokok tuntutan pengguga, berupa diskripsi yang jelas menyebut satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang dibebankan kepada tergugat.

10. Jenis-jenis Putusan Hakim

Dalam Pasal 196 Ayat (1) HIR/Pasal 185 Ayat (1) RBG dinyatakan bahwa keputusan yang bukan merupakan keputusan akhir meskipun harus diucapkan dalam persidangan, tidak dibuat secara terpisah melainkan hanya dituliskan dalam berita acara saja.

Berdasarkan kedua pasal tersebut ada dapat disimpulkan ada 2 (dua) macam putusan yaitu Putusan Sela dan Putusan Akhir.

a. Putusan Sela

¹²Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Hlm. 35

Berisi perintah yang harus dilakukan para pihak yang berperkara untuk memudahkan hakim menyelesaikan pemeriksaan perkara, sebelum hakim menjatuhkan putusan akhir. Sehubungan dengan itu dalam teori dan praktik dikenal beberapa jenis putusan yang muncul dari Putusan Sela, antara lain.¹³

1) Putusan *Preparatoir*

Putusan *Preparatoir* adalah putusan sela yang dipergunakan untuk mempersiapkan putusan akhir. Putusan ini tidak mempunyai pengaruh atas putusan pokok perkara atau putusan akhir karena putusannya dipersiapkan untuk putusan akhir.

2) Putusan *Interlocutoir*

Putusan *Interlocutoir* adalah putusan sela yang berisi perintah untuk mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap bukti-bukti yang ada pada para pihak yang sedang berperkara dan para saksi yang dipergunakan untuk menentukan putusan akhir.

3) Putusan *Insidentil*

Putusan *insidentil* adalah putusan sela yang berhubungan dengan *incident* atau peristiwa yang dapat menghentikan proses peradilan biasa untuk sementara.

4) Putusan *Provisionil*

Putusan *Provisionil* adalah keputusan yang bersifat sementara atau yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan.

¹³M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, 2004. Hlm. 20

b. Putusan Akhir

Menurut Ridwan Syahrani Putusan Akhir (*eindvonis*) adalah putusan yang mengahiri perkara perdata pada tingkat pemeriksaan tertentu. Perkara perdata dapat diperiksa pada 3 (tiga) tingkat pemeriksaan yaitu: pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri, pemeriksaan tingkat banding di Pengadilan Tinggi, pemeriksaan tingkat kasasi di Mahkamah Agung.¹⁴

E. Penerbitan dan Peralihan Hak atas Tanah

Bagi suatu negara seperti Indonesia, program pendaftaran hak atas tanah pada dasarnya merupakan perwujudan kekuasaan negara, dan guna mewujudkan kamakmuran atau kesejahteraan rakyat.

Mudah ditemukan berbagai sumber yang mendasar mengenai kekuasaan negara dalam mewujudkan tujuan pemanfaatan lahan berdasarkan nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, artinya baik dalam memilih pendekatan, merumuskan, menetapkan tujuan, serta pelaksanaan kebijaksanaan pemanfaatan lahan haruslah dilandasi pada tujuan dasar, sebab diyakini oleh masyarakat Indonesia, bahwa jika makna nilai tersebut tidak diindahkan niscaya tujuan atau hasil yang ydicapai takkan meningkat, meskipun dalam kenyataan telah dirancang suatu kebijaksanaan secara rasional.

Negara menguasai dan rakyat diperkenankan memiliki tanah didasarkan pada nilai bermakna bahwa tanah merupakan karunia Tuhan -

¹⁴Zainuddin Mappong, *Eksekusi Putusan serta merta: Proses Gugatan dan cara membuat putusan serta pelaksanaan eksekusi dalam perkara perdata*, Malang, Tunggal Mandiri Publishing, 2010. Hlm. 15

maksudnya tanah yang dikuasai atau dimiliki seseorang juga badan hukum merupakan karunia tuhan oleh karena itu harus diterima makna bahwa tanah adalah ciptaan tuhan, diamanatkan, dititip, diberikan kepada manusia untuk dimanfaatkan sebagai bekal pengabdian kepada-Nya. Jadi, merupakan harta suci, bukan untuk direndahkan nilainya seperti menilai tanah seakan barang komoditi yang dapat diperjual-belikan atau diperdagangkan, diterlantarkan, atau tidak ditingkatkan kemanfaatannya;

Makna tersebut mengandung nilai normatif. Tanah karunia Sang Pencipta yang harus dimanfaatkan dalam kerangka hubungan timbal balik yang amanah baik antara sang pencipta dengan umatnya, maupun antar per&k dengan pihak lainnya. Tujuan utamanya adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan.

Jadi, dipandang baik jika pemilik tanah dalam menjalankan hak-haknya atas tanah memperhatikan pula sisi kewajiban yang melekat pada sisi hak tersebut. Maksudnya, seseorang pemilik tanah secara pribadi sangat baik jika tidak menghalangi negara memanfaatkan lahannya untuk meningkatkan kemakmuran bersama. Sebaliknya, dipandang buruk, jika seseorang dalam mewujudkan hak-haknya atas tanah, menghalangi pihak lain atau bahkan menentang negara dalam upaya memakmurkan masyarakat. Ini merupakan penilaian dasar menurut nilai yang telah mengakar di tengah-tengah masyarakat yang kerap dilakukan terhadap pemanfaatan lahan secara normatif.

Hubungan bangsa Indonesia dalam memanfaatkan lahannya bersifat abadi, artinya sepanjang bangsa Indonesia dan bumi pertiwi masih ada tak satu kekuasaan apapun bentuknya di dunia yang dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Demikian pula halnya, intensitas pemilikan dan pemanfaatan lahan oleh seseorang atau badan hukum seyogyanya lestari.

Tanah yang diamanatkan untuk dimanfaatkan harus dipandang sebagai bagian dari kehidupannya. Dipertahankan dari berbagai kekuatan yang hendak merampasnya. Sebaliknya, seseorang, badan hukum, bahkan Negara tidak diperkenankan mengganggu hak milik atau pemanfaatan lahan pihak lain, sepanjang tanah yang dimaksud tidak untuk kepentingan umum yang lebih mendasar dan tinggi nilai kemanfaatannya;

Kekuasaan negara atau pemerintah melahirkan hak penguasaan negara atas tanah. Sesungguhnya, hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak-hak penguasaan apapun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi hak bangsa Indonesia atas tanah.

Hak negara atas tanah mengandung kewajiban yang tercermin dalam tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang hukum publik. Pelaksanaan kewenangan ini ditugaskan kepada negara Republik Indonesia.

Hak menguasai dari negara atas tanah yang bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah pada hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dilaksanakan Pasal 1 Ayat (3) UUPA dalam Pasal 2 Ayat (1) dan Ayat (2) UUPA, oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Isi wewenang hak menguasai dari negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA, adalah:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah. Termasuk dalam wewenang ini, adalah: a) Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan, b) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah rusaknya. c) Mewajibkan kepada pemegang hak atas (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Termasuk wewenang ini, adalah: a) Menentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan, b) Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Termasuk wewenang ini, adalah: a) Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia. b) Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah. c) Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

Dari uraian terdahulu dapat diketahui, bahwa negara melalui Pemerintah memiliki tanggung jawab sekaligus tugas utama melindungi

“tanah air indonesia” yang meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bangsa indonesia. Hak menguasai negara merupakan konsep negara suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat, sehingga kekuasaan berada ditangan negara. Jadi Negara memiliki hak menguasai tanah melalui fungsi untuk mengatur dan mengurus.¹⁵ Negara memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencana, pengelola sekaligus sebagai pengawas pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan SDA nasional. Maka negara berkewajiban untuk.¹⁶

1. Segala bentuk pemanfaatan bumi dan air dan serta hasil yang didapat didalamnya (kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.
2. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat didalam atau diatas bumi dan air yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat.
3. Mencegah rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak yang terdapat di dalam dan di atas bumi dan air.

Berkenaan dengan hak penguasaan atas tanah, terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Dalam UUPA misalnya diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak penguasaan atas tanah, yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, mengandung unsur privat yang diatur dalam Hukum Perdata, serta Hukum Tata Pemerintahan dalam segi urusan publik;
2. Hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, semata mata mengandung urusan, pengaturan, kebijakan, pengelolaan serta pengawasan dalam tata Hukum Pemerintahan (beraspek publik);
3. Hak Ulayat, hak Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3, mengandung unsur hak perorangan, komunitas dalam lapangan Hukum Privat sekaligus lapangan Hukum Publik manakala anggota komunitas

¹⁵ Winahyu “*Dasar Hak Menguasai oleh Negara*”, 17 April 2012

¹⁶ *Ibid.*

atau kelompok menelantarkan tanah garapan yang merupakan haknya secara individual; jadi, beraspek perdata dan publik.

4. Hak-hak Perorangan/individual, termasuk juga badan hukum privat seperti perusahaan berbadan hukum (Perseroan Terbatas, Yayasan dan Koperasi) semuanya termasuk memiliki hak keperdataan yang terdiri atas:
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa.
 - b. Wakaf.
 - c. Hak Jaminan atas Tanah yang disebut hak tanggungan.

F. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

2. Pengertian Jual beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual.

Menurut R.Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁷

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan

¹⁷R. Subekti, , *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 1

suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.¹⁸

Selanjutnya menurut pendapat Volmar, sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa: “jual beli adalah pihak yang satu penjual (*Verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*Loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang”¹⁹

Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.²⁰

Sedangkan menurut Pasal 1457 KUHPdata, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli

¹⁸Wirjono Projudikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991, Hlm. 17

¹⁹R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, , 1996, Hlm 14

²⁰Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hlm. 49

dengan mana pihak penjual menyerahkan obyek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari obyek barang yang ditentukan.



BAB III

METODE PENELITIAN

F. Jenis Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis, maka penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif biasa disebut sebagai penelitian hukum *doktriner* atau penelitian perpustakaan. Dinamakan penelitian hukum *doktriner* dikarenakan penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan, serta mengkaji norma-norma dalam perundang-undangan.²¹

G. Metode Pendekatan

Dalam penyusunan laporan penelitian ini, digunakan 3 (tiga) metode untuk mengkaji permasalahan antara lain:

1. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Perundang-Undangan yaitu kegiatan meneliti peraturan Perundang-Undangan, Asas-Asas, maupun Norma-Norma Hukum yang hidup dalam masyarakat, terutama yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pembagian Harta Bersama yang berasal dari Undang-Undang, buku-buku,

²¹ <https://www.gurupendidikan.co.id/metode-penelitian-hukum/> diakses pada tanggal 17 November 2019 pukul 23:24 wita.

dokumen-dokumen dan sumber-sumber yang berkaitan dengan obyek penelitian.

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan Konseptual, yakni kegiatan mengkaji pandangan-pandangan para ahli berkenaan dengan masalah-masalah yang diteliti.

3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan Kasus atau *Case Approach* adalah suatu kegiatan meneliti beberapa kasus yang terjadi di lapangan, dan dituangkan kedalam tulisan ini berkaitan dengan masalah yang diteliti

H. Sumber dan Jenis Bahan Hukum

Dalam penelitian ini sumber bahan hukum yang digunakan oleh peneliti adalah sumber kepustakaan yaitu sumber bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, buku-buku dan bahan hukum lainnya yang mempunyai relevansi dengan masalah yang diangkat oleh peneliti.

Adapun jenis bahan hukum yang digunakan oleh peneliti dalam menyusun penelitian ini adalah:

1. Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi, yurisprudensi dan sebagainya, diantar bahan hukum yang digunakan adalah:
 - a) Undang- Undang Dasar Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian atau pendapat para pakar hukum serta dari internet;
3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang di peroleh dari kamus-kamus hukum, majalah-majalah dan ensiklopedia.

I. **Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Berdasarkan sumber dan jenis bahan hukum di atas, maka teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Kepustakaan (*Liberary Research*) yaitu bahan-bahan kepustakaan dengan menelusuri, mengumpulkan dan menelaah bahan hukkkum primer dan bahan hukum sekunder seperti peraturan perundang-undangan yang terkait serta buku-buku yang terkait dengan masalah yang di teliti;

J. **Analisa Bahan Hukum**

Metode analisis yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu semua bahan hukum yang telah terkumpul diolah dan disusun secara sistematis kemudian dianalisis untuk memperoleh bahan hukum yang sesuai dengan yang dibutuhkan dan disajikan berupa rangkaian kata-kata atau kalimat yang teratur, runtut, logis dan tidak tumpang tindih serta efektif, selanjutnya penulis menganalisa menggunakan metode penafsiran hukum serta asas hukum. Metode penafsiran yaitu menafsirkan atau menginterpretasikan maksud dari isi suatu perundang-undangan sehingga memberikan pemahaman yang jelas apa sebenarnya yang diinginkan oleh suatu peraturan perundang-undangan.

Setelah bahan hukum dianalisis kemudian ditarik kesimpulan dengan metode deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus.



