

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak individu dan kelompok, memastikan bahwa setiap orang memiliki hak untuk hidup, kebebasan, dan keamanan.¹ Fungsi hukum dalam menjamin keadilan memastikan bahwa setiap individu diperlakukan dengan adil di mata hukum, tanpa memandang status sosial atau ekonomi.² Terutama sebagai alat regulasi yang mengatur perilaku manusia dalam masyarakat. Ini mencakup aturan-aturan terkait peradilan, dan berbagai aspek kehidupan lainnya.³

Hukum juga menetapkan tanggungjawab atas tindakan-tindakan tertentu. Individu atau entitas yang melanggar hukum dapat dituntut pertanggungjawaban hukum atas tindakan mereka. Sistem hukum sering kali mencerminkan nilai-nilai etika dan moralitas yang dianggap penting oleh masyarakat. Hukum dapat memainkan peran dalam membentuk norma-norma moral dalam masyarakat.⁴

Hubungan antara manusia dan hukum merupakan aspek mendasar dalam kehidupan sosial dan masyarakat. Hukum berfungsi sebagai seperangkat aturan dan norma yang mengatur perilaku manusia, menjaga ketertiban, serta

¹ Smith, R. K., Asplund, K. D., & Marzuki, S., *Hukum Hak Asasi Manusia*, (Yogyakarta: Pusat Studi Hak Asasi Manusia (PUSHAM), 2008), hal. 10.

² Iwan Riswandie, "Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Marginal Dalam Perspektif Asas EQUALITY BEFORE THE LAW", *Sultan Adam : Jurnal Hukum dan Sosial*, Vol. 1 No. 1 Juli 2023, hal. 298.

³ Henny Nuraeny, *Tindak Pidana Perdagangan Orang Kebijakan Hukum Pidana dan Pencegahannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hal 29.

⁴ Salle, *Sistem Hukum dan Penegakan Hukum*, (Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2020), hal. 1.

memberikan landasan bagi keadilan. Oleh karena itu hukum memainkan peran sentral dalam membentuk dan menjaga hubungan antar individu dalam masyarakat.⁵

Interaksi antar manusia adalah dasar dari kehidupan sosial dan merupakan fenomena kompleks yang melibatkan komunikasi, pertukaran informasi, dan dinamika hubungan antarindividu. Fenomena ini adalah fenomena yang kaya dan kompleks, mencerminkan keanekaragaman kehidupan sosial dan kultural. Pemahaman mendalam terhadap faktor-faktor yang memengaruhi interaksi ini dapat membantu menciptakan hubungan yang sehat, berkelanjutan, dan membangun masyarakat yang inklusif. Tentu saja dalam ketersinggungan antar individu tidak selalu berjalan mulus, dan konflik dapat muncul.⁶

Pentingnya kemampuan untuk menangani konflik dengan cara yang konstruktif dan mencari solusi yang adil. Untuk mengatasi hal ini melibatkan pendekatan yang bijaksana, berorientasi pada pemecahan masalah, dan berusaha untuk membangun hubungan yang lebih baik. Sebelum membahas lebih lanjut terkait dengan hubungan hukum dengan masyarakat, tentu ada permasalahan yang muncul akibat gesekan baik itu antar individu maupun kelompok.

Tentunya salah satu permasalahan yang biasa muncul adalah hal yang bisa merugikan salah satu pihak baik secara pribadi maupun sosial, kepemilikan tanah. Hubungan masyarakat dengan tanah sangatlah kompleks dan beragam, mencakup aspek ekonomi, sosial, budaya dan lingkungan. Nilai sosial tanah

⁵ Yati Nurhayati, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Nusa Media, 2020), hal. 7.

⁶ Sasa Djuarsa Sendjaja, *Memahami Teori Komunikasi: Pendekatan, Pengertian, Kerangka Analisis, dan Perspektif*, (Jakarta: Universitas Terbuka, 2014), hal 30.

mencakup aspek yang lebih luas dan mencakup konsep sosial, budaya, dan ekonomi yang terkait dengan tanah dalam masyarakat. Permasalahan pertanahan dalam masyarakat dapat menjadi sumber konflik dan kesenjangan yang signifikan.⁷ Berbagai permasalahan mengenai kepemilikan, penggunaan, dan distribusi tanah dapat mempengaruhi kesejahteraan dan stabilitas masyarakat. Konflik agraria sering terjadi ketika terdapat perselisihan antara masyarakat dan pihak-pihak tertentu, baik itu pribadi, pemerintah, terkait dengan hak tanah dan penggunaan lahan.

Tanah adalah kebutuhan pokok masyarakat di Indonesia. tanah merupakan kebutuhan primer manusia yang digunakan sebagai tempat tinggal, tempat usaha dan juga sebagai sarana investasi.⁸ Perolehan hak atas tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, dan proses ini dapat bervariasi tergantung pada undang-undang pertanahan suatu negara atau yurisdiksi. Berikut cara umum memperoleh kepemilikan tanah:⁹

a. Jual Beli.

Cara paling umum untuk memperoleh kepemilikan tanah adalah melalui pembelian. Seseorang atau entitas membeli tanah dari pemilik sebelumnya dengan membayar harga yang disepakati.

b. Pewarisan.

⁷ Maria S. W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008), hal 11.

⁸ Hafidah, Noor, Mulyani Zulaeha, and Lies Ariyani, "Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Terhadap Perlindungan Hak Masyarakat Atas Pangan Studi di Kabupaten Banjar.", *Badamai Law Journal*, Vol. 2., No. 1 2017, hal. 173.

⁹ Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2006), hal. 135-139.

Kepemilikan tanah dapat diwariskan secara turun temurun melalui warisan. Hal ini terjadi apabila pemilik harta benda meninggal dunia dan harta benda berpindah kepada ahli warisnya menurut hukum waris.

c. Hibah.

Tindakan memindahkan harta benda kepada orang lain secara cuma-cuma. Hal ini melibatkan pengalihan kepemilikan tanah secara sukarela dari satu pihak ke pihak lain tanpa pertimbangan finansial.

d. Pertukaran.

Pertukaran tanah dapat terjadi ketika dua pihak setuju untuk menukar kepemilikan properti mereka. Ini sering digunakan dalam transaksi bisnis atau untuk menyatukan tanah yang terpisah.

e. Pengambilalihan Melalui Kewenangan Pemerintah.

Pemerintah dapat mengambil alih kepemilikan tanah untuk kepentingan umum melalui proses eminent domain atau pengambilalihan lahan. Dalam hal ini, pemilik tanah biasanya diberikan ganti rugi yang adil.

f. Konversi Hak Pakai Menjadi Hak Milik.

Konversi hak pakai menjadi hak milik adalah proses di mana seseorang atau entitas memperoleh hak kepemilikan penuh atas tanah yang sebelumnya hanya dimiliki sebagai hak pakai. Hak pakai umumnya termasuk hak-hak penggunaan tertentu atas tanah, seperti hak sewa atau hak guna bangunan. Hak pakai tanah (seperti hak sewa atau hak guna bangunan) memberikan hak penggunaan tertentu atas tanah, tetapi tanah tersebut tetap dimiliki oleh pemilik tanah yang sebenarnya. Hak milik, di sisi lain, memberikan hak kepemilikan penuh termasuk hak untuk menjual, menyewakan, atau

menggadaikan tanah. Proses konversi hak pakai menjadi hak milik biasanya melibatkan permohonan kepada otoritas pertanahan setempat atau badan hukum yang berwenang. Pemohon harus memenuhi persyaratan dan prosedur yang ditetapkan oleh hukum setempat.

g. Program Pemukiman dan Pemberdayaan Tanah.

Beberapa negara memiliki program bantuan tanah atau pemukiman yang membantu masyarakat memperoleh kepemilikan tanah dengan cara tertentu, seperti program redistribusi tanah.

h. Pengadilan dan Putusan Hukum.

Perolehan tanah juga dapat terjadi melalui pengadilan dan putusan hukum. Misalnya, dalam kasus gugatan kepemilikan tanah, pengadilan dapat memutuskan untuk mentransfer kepemilikan kepada pihak tertentu.

i. Preskripsi Tanah.

Preskripsi tanah adalah suatu istilah hukum yang mengacu pada perolehan kepemilikan atau hak tertentu atas tanah melalui penggunaan yang berulang-ulang dan terus menerus tanpa protes atau campur tangan dari pemilik sah tanah tersebut. Dalam konteks hak milik, peraturan pertanahan memungkinkan orang atau pihak tertentu memperoleh hak sah atas tanah apabila syarat-syarat tertentu terpenuhi.

j. Pengakuan Tanah Adat.

Hak adat atas tanah memberikan kepemilikan dan kendali kepada masyarakat adat atas tanah yang mereka tempati dan kelola secara turun-temurun. Pengakuan ini merayakan hubungan sejarah, budaya dan spiritual antara masyarakat adat dan tanah mereka.

k. Kontrak Koneksi dan Sewa.

Kontrak koneksi tanah adalah perjanjian antara pemberi kontrak (pemilik tanah atau pemerintah) dan penerima kontrak (biasanya pihak swasta atau perusahaan) yang memberikan hak kepada penerima kontrak untuk menggunakan atau mengelola tanah tersebut. Sedangkan kontrak sewa tanah melibatkan pemindahan hak penggunaan tanah dari pemilik (pemberi sewa) kepada penyewa. Dalam konteks ini, penyewa mendapatkan hak untuk menggunakan tanah tersebut selama periode sewa.

l. Program Pemilikan Rumah.

Program kepemilikan rumah, baik yang dijalankan oleh pemerintah atau sektor swasta, sering kali dirancang untuk memberikan kesempatan kepada individu atau keluarga untuk membeli kepemilikan tanah dengan imbalan rencana pembayaran yang menguntungkan.

m. Reklamasi Lahan.

Proses reklamasi lahan merupakan suatu metode untuk mengubah kawasan yang sebelumnya tidak produktif, tergenang air, atau bermasalah lainnya menjadi lahan yang dapat digunakan. Reklamasi lahan melibatkan restorasi atau konversi lahan tidak produktif menjadi lahan yang dapat digunakan untuk kegiatan tertentu seperti pertanian, perumahan, atau proyek infrastruktur.

Dari semua cara yang telah disebutkan sebelumnya, jual beli adalah salah satu cara yang paling sering ditemukan dalam masyarakat untuk perpindahan kepemilikan hak atas tanah. Secara umum, dapat dijelaskan jual beli tanah adalah transaksi hukum di mana seseorang atau sebuah entitas menjual hak

kepemilikan tanah kepada pihak lain dengan imbalan uang atau barang lain yang dianggap setara.

Transaksi penjualan tanah dimulai dengan pembuatan perjanjian jual beli. Dokumen ini berisi rincian transaksi, termasuk harga tanah, letak tanah, dan syarat lainnya. Pembeli tanah memiliki *due diligence* untuk memastikan kepemilikan tanah bebas sengketa, bebas utang, dan mematuhi peraturan setempat.¹⁰ Sebelum menetapkan harga, pembeli dan penjual dapat menyewa penilai untuk menentukan nilai wajar suatu properti berdasarkan faktor-faktor seperti lokasi, fasilitas, dan kondisi ekonomi.

Pembayaran dalam transaksi pembelian dan penjualan tanah pada umumnya dilakukan melalui uang tunai atau mekanisme pembayaran lainnya. Selain itu, pembelian tanah harus dicatat dengan benar untuk keperluan perpajakan dan administrasi. Setelah pembayaran penuh, para pihak membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT). Ini adalah dokumen hukum yang mendokumentasikan peralihan hak milik dari penjual ke pembeli. Akta jual beli tanah tersebut kemudian didaftarkan pada kantor tanah setempat untuk mendaftarkan secara resmi perubahan kepemilikan. Selain harga tanah, transaksi pembelian dan penjualan tanah mungkin dikenakan biaya tambahan seperti biaya notaris, biaya pendaftaran, dan biaya lainnya tergantung peraturan setempat. Pembeli harus memahami hak dan kewajibannya terkait dengan tanah. Proses pengalihan

¹⁰ Billy Ariza, "Kedudukan Kuitansi Sebagai Alat Bukti Jual Beli Tanah dalam Konsepsi Kepastian Hukum (Studi Kasus di Kabupaten Majalengka)". Tesis, Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, 2022, hal 6.

kepemilikan tanah melibatkan pembaruan sertifikat tanah untuk mencantumkan nama pembeli sebagai pemilik sah.¹¹

Meski jual beli tanah sering dilakukan oleh masyarakat, namun tidak dapat dipungkiri bahwa tidak semua proses jual beli tanah yang berlangsung tidak mengikuti prinsip tunai dan kejelasan.

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:¹²

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati, meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang.

¹¹ Liwandi, Reynaldi dan FX Arsin Lukman, "Perbuatan Melawan Hukum Yang Mengakibatkan Akta Jual Beli Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/PDT/2020)", *Wajah Hukum* Vol. 7(2), 2023, hal. 396.

¹² Reli Jevon Laike, "Problematika Pengakuan Hukum terhadap Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat", *Jurnal Hibualamo: Seri Ilmu-ilmu Sosial dan Kependidikan*, Vol. 3, 2019, hal 23-25.

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang.

Transaksi jual beli tanah dapat melibatkan sejumlah permasalahan hukum yang perlu diperhatikan agar transaksi tersebut sah dan berjalan dengan lancar. Berikut adalah beberapa permasalahan hukum yang sering muncul dalam konteks jual beli tanah. Salah satu permasalahan utama adalah ketidakjelasan hak kepemilikan tanah. Pihak yang menjual tanah harus memiliki hak kepemilikan yang sah dan bebas dari sengketa. Kegagalan dalam memeriksa hak kepemilikan dapat menyebabkan masalah hukum di masa depan. Tanah yang menjadi objek transaksi mungkin terlibat dalam sengketa hukum, seperti sengketa batas lahan, klaim dari pihak ketiga, atau masalah hak tanggungan (hipotek) yang perlu diatasi sebelum transaksi dapat dilakukan. Pembeli harus memeriksa apakah tanah tersebut memiliki hutang atau beban finansial tertentu, seperti hipotek atau pinjaman yang perlu dibayar atau diatasi setelah pembelian. Jika ada perbedaan antara kondisi fisik tanah dan yang dijanjikan dalam

perjanjian jual beli, hal ini dapat menjadi sumber konflik hukum. Pembeli dapat menuntut ganti rugi jika ada ketidaksesuaian yang signifikan. Kecurangan atau kelalaian dalam dokumen-dokumen transaksi dapat menimbulkan permasalahan hukum. Semua dokumen yang terkait dengan transaksi harus sah, lengkap, dan akurat. Permasalahan terkait dengan pembayaran pajak tanah, biaya administratif, atau biaya lainnya dapat muncul. Kepatuhan terhadap kewajiban pajak dan administratif adalah hal penting dalam menjaga validitas transaksi. Pembeli perlu memastikan bahwa tanah tersebut sesuai dengan zonasi dan peruntukan tanah yang berlaku. Kesalahan dalam hal ini dapat menyebabkan masalah hukum, terutama jika pembeli memiliki rencana penggunaan tanah tertentu. Perjanjian penjualan tanah harus mencakup klausul jaminan dan ganti rugi. Perbedaan pendapat mengenai hal ini dapat menimbulkan perselisihan hukum di kemudian hari. Keterlambatan atau kesalahan penyerahan dokumen dan sertifikat terkait dapat menghambat proses transaksi dan menimbulkan permasalahan hukum.

Perjanjian jual beli perlu secara jelas menetapkan apa yang dianggap sebagai pelanggaran perjanjian. Ini dapat mencakup ketidakmampuan pembeli untuk membayar atau penjual untuk menyerahkan hak kepemilikan tanah, misalnya. Perjanjian harus menentukan jangka waktu di mana pembatalan dapat dilakukan setelah terjadi pelanggaran. Batasan waktu ini dapat bervariasi tergantung pada ketentuan perjanjian dan hukum yang berlaku di wilayah setempat. Prosedur pemberitahuan pembatalan perlu dijelaskan dengan rinci. Pembatalan biasanya memerlukan pemberitahuan tertulis kepada pihak yang melanggar perjanjian. Selain pembatalan, perjanjian juga dapat mencakup

alternatif penyelesaian yang mungkin, seperti kewajiban pembeli untuk membayar denda atau kompensasi tertentu kepada penjual. Jika terjadi pembatalan, perjanjian perlu mencakup ketentuan mengenai kewajiban restitusi. Hal ini bisa mencakup pengembalian pembayaran atau pengembalian barang yang telah diserahkan. Perjanjian juga dapat menentukan bagaimana biaya dan kerugian yang timbul dari pembatalan akan ditangani. Kebijakan pembatalan dapat digunakan oleh pembeli dan penjual, dan dapat disusun secara berbeda tergantung pada sifat pelanggaran dan keadaan spesifik lainnya. Pembatalan suatu transaksi dapat mempengaruhi hak dan kewajiban lain yang diatur dalam perjanjian.

Klausul penyelesaian sengketa dalam kontrak pembelian merupakan langkah penting yang menjelaskan bagaimana perselisihan di masa depan akan diselesaikan. Dengan memasukkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka para pihak akan memperoleh pedoman yang jelas dalam menyelesaikan sengketa secara efisien dan adil. Perjanjian tersebut dapat mencakup metode penyelesaian sengketa pilihan, seperti pengadilan, mediasi, arbitrase, atau prosedur penyelesaian sengketa lainnya. Ketentuan tersebut dapat memberikan fleksibilitas dengan memberikan alternatif langkah sebelum memulai proses hukum formal. Lokasi fisik dimana proses penyelesaian sengketa akan berlangsung harus dijelaskan. Klausul penyelesaian sengketa dapat menentukan berapa lama setelah timbul sengketa para pihak harus memulai proses penyelesaiannya. Jika metode arbitrase yang dipilih adalah arbitrase atau mediasi, kontrak dapat mencakup instruksi untuk memilih seorang arbiter atau mediator untuk memimpin persidangan. Perjanjian tersebut harus menjelaskan

apakah hasil dari proses penyelesaian sengketa bersifat mengikat dan tidak dapat diganggu gugat lagi oleh pihak-pihak yang bersengketa. Ketentuan penyelesaian sengketa harus mematuhi hukum yang berlaku di yurisdiksi terkait dan mempertimbangkan peraturan atau ketentuan setempat mengenai metode penyelesaian yang dipilih. Apabila diperlukan, kontrak dapat memuat klausul mengenai kerahasiaan proses penyelesaian sengketa, khususnya dalam rangka mediasi atau arbitrase.

Klausul ini harus menyatakan dengan jelas apakah penyelesaian sengketa dapat mempengaruhi kelangsungan hubungan kontraktual antara para pihak yang bersengketa. Klausul ini dapat mengatur bahwa pemutusan hubungan kontraktual merupakan pilihan terakhir dan pihak-pihak yang bersengketa diharapkan terlebih dahulu mencari penyelesaian secara damai. Jika dibatasi hanya pada penyelesaian sengketa tanpa mengakhiri hubungan kontraktual, maka klausul ini menjamin bahwa kewajiban yang ada tetap sah dan dapat dilaksanakan. Jika ada niat untuk melanjutkan kerja sama setelah perselisihan diselesaikan, klausul ini dapat merinci langkah-langkah yang harus diambil untuk memulihkan hubungan dan memastikan kerja sama yang baik di masa depan. Klausul ini harus memperjelas bahwa bagian-bagian kontrak yang tidak terpengaruh oleh perselisihan tetap sah dan dapat dilaksanakan sebagaimana dimaksud.

Perjanjian tersebut dapat dengan jelas menyatakan bahwa kedua belah pihak berkewajiban untuk mematuhi dan melaksanakan keputusan yang diambil berdasarkan prosedur penyelesaian sengketa yang mereka pilih. Perjanjian tersebut dapat menetapkan sanksi atau konsekuensi yang mungkin dihadapi

salah satu pihak jika pihak tersebut melanggar kewajibannya untuk mematuhi putusan tersebut. Jika penghargaan tersebut memerlukan tindakan atau komitmen khusus dari satu pihak, kontrak dapat mengatur langkah-langkah implementasi khusus untuk memastikan kepatuhan. Perjanjian tersebut juga dapat mencakup ketentuan keterlibatan pihak ketiga atau badan penyelesaian sengketa untuk memastikan kepatuhan terhadap keputusan tersebut.

Terkait penjelasan tersebut diatas permasalahan yang menarik untuk dibahas adalah terkait dengan permasalahan yang dipaparkan dalam Studi Kasus Putusan Putusan Perkara Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2235 K/Pdt/2022, mengenai pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dimana dalam kasus ini Penggugat adalah badan hukum Gereja yang telah membeli sebidang tanah di jalan Jatinegara Kota Jakarta Timur yang mana dibeli pada tahun 1971 yang mana pada saat pembelian tanah Sertipikat dibeli dengan menggunakan nama Pendeta selaku perwakilan dari Gereja di Jakarta yang mana pada saat pembelian tanah tersebut Gereja masih belum memiliki pengesahan status badan hukum. Kemudian setelah meninggalnya pendeta pada tahun 2013 anak dari pendeta tersebut telah membalik nama sertipikat tanah menjadi atas Namanya dan menjualnya kepada sebuah Rumah Sakit yang berdiri tepat disebelah tanah gereja. Meskipun anak pendeta dan keluarganya tahu bahwa tanah tersebut milik gereja dan tidak memegang asli sertipikat tanah anak pendeta tersebut tetap membalik nama dengan membuat surat keterangan hilang sertipikat tanah pada Polres Jakarta Timur kemudian membuat keterangan waris dan melakukan proses balik nama kemudian menjualnya kepada pihak rumah sakit. Bahwa diketahui pada saat

proses jual beli Rumah Sakit selaku pembeli tanah sengketa tidak membayar lunas tanah tersebut meski telah dibuat Akta Jual Beli. Mengetahui tanahnya tersebut dijual oleh anak pendeta, Gereja membuat laporan polisi atas tindakan anak pendeta yang telah membalik nama sertipikat dengan tindak pidana memberikan keterangan palsu pada akta otentik sebagaimana diatur dalam pasal 266 KUHP. Atas laporan tersebut anak pendeta telah dijatuhkan pidana selama 3 (tiga) tahun penjara. Selain itu gereja juga menggugat Rumah sakit, anak pendeta, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Timur atas dugaan perbuatan melawan hukum terkait peralihan hak atas tanah pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan register perkara nomor 239/Pdt.G/2017/PN Jkt. Tim tanggal 14 Juni 2017. Atas gugatan tersebut memutuskan bahwa Anak Pendeta, Gereja dan Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Jual Beli tanah Gereja dihukum telah melakukan perbuatan melawan hukum mengalihkan tanah gereja dan telah membatalkan Akta Jual Beli tanah serta Sertipikat tanah gereja yang telah dibalik nama serta menyatakan Gereja sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut juga dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dan telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2235 K/Pdt/2022.

Berdasarkan latar belakang yang menjadi alasan dasar bagi Penulis untuk melakukan pembahasan lebih lanjut dengan judul Batalnya Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Disebabkan Oleh Pembeli Yang Beritikad Tidak Baik (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2235 K/Pdt/2022)

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dalam penelitian ini penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Dengan Penerbitan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Untuk Mengantisipasi Pembatalan Akta Jual Beli Yang Didasari Pembeli Beritikad Tidak Baik?
2. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Putusan Pengadilan Yang Menyatakan Pembeli Beritikad Tidak Baik Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah?

1.3. Tujuan Penelitian

Guna memecahkan persoalan hukum terkait pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didasarkan pada itikad buruk dalam transaksi jual beli tanah.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian ini diharapkan akan menambah wawasan dan pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum Perdata dan Kenotariatan. Juga diharapkan dapat berfungsi sebagai referensi atau sumber informasi ilmiah untuk pengembangan keilmuan dan penelitian lebih lanjut terhadap pembentukan peraturan kenotariatan di Indonesia

1.4.2. Manfaat Praktis

1. Diharapkan dapat menjadi panduan bagi masyarakat

sehubungan dengan pelaksanaan Akta Jual Beli.

2. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran guna memecahkan persoalan hukum bagi kalangan akademisi, praktisi hukum, lembaga peradilan maupun institusi pemerintahan termasuk aparaturnya penegak hukum di Indonesia sehubungan dengan sengketa pada jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.5. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab yang tersusun secara sistematis :

BAB I : PENDAHULUAN;

Dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA;

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai tinjauan teori dan tinjauan konseptual. Tinjauan teori berisi tentang aspek-aspek hukum, sedangkan tinjauan konseptual berisi tentang penjelasan pokok untuk menjawab variabel-variabel dalam penelitian ini, yang dapat dijadikan pedoman penelitian didalam proses pengumpulan, pengolahan, dan analisis dalam penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN;

Membahas bagian metode penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan Tesis ini yang terdiri dari jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisis data penelitian.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.

Bab ini membahas mengenai hasil penelitian berdasarkan pada Putusan Pengadilan Nomor 2235 K/Pdt/2022 yang disesuaikan dengan pengaturan mengenai itikad baik berdasarkan pada doktrin, yurisprudensi, dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) serta peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya mengenai akta jual beli dan hak tanggungan. Pada bab ini juga akan dijabarkan hasil analisis Penulis untuk menjawab rumusan masalah.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN;

Dalam bab yang terakhir penulis memberikan kesimpulan serta saran yang dapat menjadi pertimbangan dan masukan bagi semua pihak terkait permasalahan hukum dalam penelitian ini.

