

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa ialah sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhannya yang beraneka ragam.¹ Fungsi tanah bagi manusia antara lain: pertama, tanah dapat dijadikan sebagai lahan pertanian yang dapat digunakan oleh para petani dan para pengusaha untuk mencari nafkah melalui hasil panennya. Kedua, tanah sebagai tempat untuk berbagai macam aktivitas. Ketiga, tanah sebagai tempat usaha. Keempat, tanah sebagai bahan baku produksi bangunan dan pendukung pembentukan hasil tambang yang di dalamnya dapat terkandung bahan bakar seperti minyak, gas alam, batu bara. Oleh karena itu, tanah memiliki berbagai macam manfaat yang penting bagi kehidupan manusia. Tanah merupakan hal yang sangat berarti dalam kehidupan manusia. Hal ini dikarenakan tanah tidak hanya merupakan sumber penghidupan bagi manusia untuk mencari nafkah saja, akan tetapi tanah juga sebagai tempat permukiman. Tanpa adanya tempat tinggal sebagai tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan manusia, setiap orang tidak dapat hidup selayaknya manusia seutuhnya. Manusia salah satunya berhak atas tempat tinggal sebagaimana bentuk perwujudan dari hak asasi manusia. Hal ini ditegaskan pada Pasal 28 H ayat (1)

¹ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), hal. 4

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya disebut dengan UUD 1945) yang menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Warga Negara Indonesia sebagai bangsa Indonesia berhak untuk menggunakan tanah sepenuhnya yang ada di wilayah Republik Indonesia, karena tanah termasuk dalam kekayaan alam yang dimaksud.² Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur oleh pemerintah, sehingga harus diperhatikan peruntukkan dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong royong, maka dinyatakan didalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi:³

"Bumi dan air kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah ditunjukkan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia, karena bagi masyarakat agraris tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting. Terlebih lagi bagi para petani dipedesaan, tanah merupakan sumber utama penghidupan dan mata pencahariannya.⁴

² *Ibid.*, hal. 3-4

³ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Pasal 33 ayat (3)

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hal. 25

Indonesia adalah salah satu Negara agraris yang menggantungkan kehidupan masyarakatnya pada tanah. Bagi masyarakat Indonesia tanah merupakan sumber kehidupan dengan nilai yang sangat penting. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.⁵ Tanah merupakan tempat tinggal, tempat manusia melakukan aktivitas sehari-hari bahkan setelah meninggal pun tanah masih diperlukan. Tanah juga merupakan suatu obyek yang khas sifatnya, dibutuhkan oleh banyak orang, tetapi jumlahnya tidak bertambah. Begitu tingginya nilai tanah bagi manusia, karena tanah adalah sumber kehidupan yang sangat penting, dimana dengan tanah ia bisa makan, minum, dan memenuhi segala kebutuhan hidupnya dari hasil pertanian yang ditekuninya sebagai mata pencaharian.⁶

Tanah di Indonesia dikuasai secara turun-temurun dalam konsep individualistik komunalistik religius. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat UUPA sebagai bentuk unifikasi hukum tanah nasional di Indonesia, lahir pada tanggal 24 September 1960 setelah 15 tahun Republik Indonesia Merdeka. Maka melalui “Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960” disingkat UUPA menjadi aturan dan regulasi

⁵ Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal. 18

⁶ GN. Sugangga, “Kebijakan Pemerintah Kabupaten Dalam Hukum Pertanahan Adat di Wilayah Pantai Utara Jawa Tengah (Studi Kasus Penentuan Hak Tanah Timbul)”, *Masalah-masalah Hukum UDIP*, Vol. 31, No. 2 April-Juni, 2002, hal. 12

dalam pengaturan dan memberikan perlindungan bagi kepentingan masyarakat.⁷ Masyarakat diberikan tanah oleh negara Indonesia agar dapat diolah dengan adanya jaminan kepastian hukum dimana terdapat pada Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yaitu :

- 1) “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi
- 3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.”⁸

Pada Pasal 4 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menjelaskan jika tiap tanah apabila tidak berlawanan dengan Undang-undang ini bisa diolah maupun dimiliki oleh orang atau badan hukum, Pasal 4 tersebut juga menjelaskan jika tanah itu salah satu bagian dari hak milik, hal ini diperkuat pada Pasal 16 ayat (1) yaitu:

- (1) “Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
 - a. Hak milik,
 - b. Hak guna-usaha,
 - c. Hak guna-bangunan,
 - d. Hak pakai,
 - e. Hak sewa,
 - f. Hak membuka tanah,
 - g. Hak memungut-hasil hutan,

⁷ Achmad Rubaie. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2007), hal. 27

⁸ Undang-Undang Republik Indonesia No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 4

- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.”⁹

Tanah sebagai hak milik seperti dimaksud pada Pasal 16 ayat 1 huruf a yang kemudian ditegaskan dalam Pasal 20 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) :

1. Dengan mengingat aturan pada Pasal 6, maka hak yang dapat diturunkan, terkuat, serta berkekuatan penuh di mana bisa dimiliki orang atas tanah merupakan hak milik.
2. Bisa dialihkan juga beralih untuk orang lain.

Dalam masyarakat agraris kebutuhan akan tanah akan sangat penting terutama dalam keberlangsungan proses produksi pertanian, besar kecilnya penguasaan atas tanah akan menentukan tingkat produktivitas.¹⁰ Dengan semakin tingginya nilai, harga dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya ingin memiliki dan menguasai tanah dengan dilakukannya peralihan hak atas tanah pemilik hak atas tanah dapat mengalihkan hak atas tanahnya yang dimilikinya melalui jual beli.

Jual beli, menurut Pasal 1457 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Setiawan sebagaimana dikutip oleh bukunya mengungkapkan bahwa didalam hukum adat, peristiwa jual beli merupakan transaksi tanah, sejenis dengan perjanjian timbal balik

⁹ Undang-Undang Republik Indonesia No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1)

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hal. 460-461

yang bersifat rill di lapangan hukum. Bersifat tunai dan berobjek tanah. Menurut Pasal 1458 KUHPerdota (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak , segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.¹¹ Sedangkan menurut Subekti¹² , jual beli adalah:

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”

Dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Ada empat syarat sahnya perjanjian yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan mereka yang membuat kontrak;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.¹³

Dua syarat yang pertama yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan mereka yang membuat kontrak, merupakan syarat yang menyangkut subyeknya yaitu biasa disebut (syarat subyektif), sedangkan dua syarat terakhir yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal ialah menyangkut mengenai obyeknya atau biasa disebut sebagai (syarat obyektif). Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan

¹¹ Waskito, Hadi arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia* , (Jakarta: Prenademia Group, 2019), hal.106

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2020), hal. 79

¹³ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320

untuk dibatalkan, sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi obyeknya adalah batal demi hukum.

Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan. Seperti jual beli tanah, sewaktu-waktu dapat terjadi peralihan hak dan yang umum terjadi, peralihan tersebut terjadi karena adanya jual beli tanah antara pemilik tanah atau ahli waris yang sah, dengan pembeli tanah yang melalui proses jual beli tanah. Boedi Harsono, mengatakan :¹⁴

“Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli masuk dalam ruang lingkup hukum tanah nasional.”

Peralihan hak atas tanah mengacu pada peralihan hak atas tanah dari pemegang hak yang terdahulu kepada pemegang hak yang baru. Terdapat dua cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih serta dialihkan sebagai suatu hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan. Perubahan ini mengacu pada peralihan kepemilikan tanah tanpa pemilik melakukan tindakan hukum, seperti melalui warisan. Sedangkan peralihan adalah peralihan hak atas tanah atas dasar pemiliknya melakukan perbuatan hukum seperti jual beli tanah.

Jual beli tanah merupakan hal yang sering dilakukan oleh masyarakat, namun tidak dapat dipungkiri bahwa proses jual beli tanah yang dilakukan belum semuanya memenuhi asas tunai dan terang. Berdasarkan Pasal 5 Undang - Undang

¹⁴ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Tri Sakti, 2002), hal. 134

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria 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 memenuhi¹⁵:

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. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati. Dalam jual beli tanah terjadinya peralihan hak atas tanah, didalam Pasal

¹⁵ Hayati, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah", Jurnal Hukum, Vol.13, No.3 Desember 2016, hal. 279

37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

Akta jual beli adalah berkas otentik yang bisa menjadi bukti dari transaksi atau aktivitas jual beli maupun peralihan hak kepemilikan tanah, rumah, atau bangunan. Kuasa untuk membuat akta jual beli ini diberikan kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Akta jual beli dapat diartikan sebagai salah satu persyaratan hukum dalam proses transaksi penjualan atau pembelian tanah maupun bangunan. Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian dalam kepemilikan sebidang tanah, kekuatan pembuktian itu di peroleh dengan dibuktikannya sertifikat. Dari berbagai macam hak atas tanah yang ada diantaranya yaitu hak milik, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dan hanya hak

¹⁶ Putri Gracia Lempoy, "Kajian Hukum Hak atas Tanah tanpa sertifikat yang diduduki seseorang menurut pasal 1963 KUHperdata", Jurnal Lex Crimen Vol.6, No.2 Maret- April 2017, hal. 1

milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dibanding dengan hak atas tanah yang lain. Akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta jual beli tanah yang dilengkapi dengan sertifikat hak milik. Sertifikat hak milik merupakan bukti resmi dari pemerintah bahwa seseorang adalah pemilik sah suatu tanah. Tanpa sertifikat hak milik, akta jual beli tanah hanya diakui sebagai perjanjian antara pembeli dan penjual, bukan sebagai bukti resmi dari pemerintah. Kedua, akta jual beli tanah tanpa sertifikat hak milik juga berisiko menimbulkan masalah bagi pembeli tanah. Tanpa sertifikat hak milik, pembeli tidak dapat menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan dalam pembiayaan atau menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Selain itu, pembeli juga berisiko terkena masalah hukum jika tanah tersebut diklaim oleh pihak lain yang memiliki hak milik yang sah¹⁷.

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.¹⁸ Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1866 KUHPerdara menentukan bahwa, alat pembuktian meliputi¹⁹:

- a. Bukti tertulis;
- b. Bukti saksi
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan; dan/atau

¹⁷ Alvionita Winda Aswari , “Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanpa Sertipikat Tanah Hak Milik” Skripsi, Makasar : Program Studi Fakultas Hukum Universitas Bosowa ,2022, hal. 44

¹⁸ Klaudius Ilkam Hulu. “Kekuatan alat bukti sertipikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak”, Vol.1,No.1, Februari-Juli 2021, hal. 28

¹⁹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1866

e. Sumpah.

Sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah sangat penting untuk melindungi dan menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak sehingga timbul rasa aman atas tanah yang ia kuasai. Jika seseorang yang memiliki sebidang tanah namun tidak mendaftarkan tanahnya pada kantor pertanahan, maka atas tanah tersebut rentan terjadi sengketa. Meskipun sertifikat hak atas tanah sangatlah penting, tetapi pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya atau tidak bersertifikat dengan berbagai alasan, misalnya sudah memiliki bukti kepemilikan zaman dulu yang hanya berupa letter C, biaya pengurusan yang mahal dan proses pengurusannya yang pada umumnya dinilai berbelit oleh masyarakat. Seseorang yang memiliki bidang tanah tetapi tidak bersertifikat, maka tidak terdapat kepastian hukum yang sah atas bidang tanah tersebut, dan rentan memperoleh gangguan-gangguan dari pihak luar yang tidak berhak, karena si pemilik asli tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah, dalam hal ini adalah sertifikat hak atas tanah. Selain itu, jika masyarakat ingin melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli, hal tersebut cenderung mengalami kesulitan saat peralihan hak milik jika pada awalnya tanah tersebut tidak bersertifikat. Dewasa ini, masih banyak masyarakat yang tanahnya tidak bersertifikat tetapi telah diperjualbelikan. Hal tersebut dibuktikan dengan masih banyaknya sengketa jual beli tanah pada tanah yang tidak bersertifikat

Sebagai salah satu contoh kasus pada putusan Nomor 219 K/Pdt/2021 terjadi suatu gugatan objek sengketa yang dipermasalahkan kepemilikannya, dimana dalam kasus tersebut pengugat (Ulyani) sebagai ahli waris yang sah dari ayahnya

tersebut dalam hal ini mengugat Tergugat (Hamdan) berdasarkan doktrin perbuatan melawan hukum, dan Pengugat (Ulyani) memiliki bukti berupa Surat ganti rugi tertanggal 5 Desember 1976 yang dibuat oleh dan antara Satar dengan Ir. Hisamuddin Hasibuan (Alm. ayah pengugat) dan diketahui oleh Kepala Desa Simpang Baru serta surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Lahan Nomor 69/ 036-KT/XII/1996 tertanggal 10 Desember 1996 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Simpang Baru. Pengugat (Ulyani) mengugat Tergugat (Hamdan) karena Tergugat (Hamdan) secara tanpa hak menguasai objek sengketa milik alm. ayah kandung tergugat (Ulyani) dan meminta pada tergugat (Hamdan) apabila ingin menguasai objek sengketa tersebut harus membuat perjanjian sewa menyewa dan membayar uang sewa kepada pengugat (Ulyani), tetapi sampai dengan disomasinya tergugat untuk kedua kalinya, tergugat pun tidak memberi jawaban, dan pada putusan tingkat pertama nomor 181/Pdt.G/2018/PN Pbr. dalam eksepsi tergugat menerangkan bawah objek sengketa tersebut telah dibeli oleh tergugat dari ayah penggugat berdasarkan akta jual beli nomor 854/PPAT/84 tanggal 18 juli 1984 yang dikeluarkan oleh kecamatan Kampar dan diketahui oleh ketua RK IV , kepala desa simpang baru . Yang mana dalam putusan Nomor 219 K/Pdt/2021 ini hakim mengadili dalam tingkat kasasi yaitu membatalkan Pengadilan Tinggi pekanbaru Nomor 207/PDT/2019/PT PBR., tanggal 11 November 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negri Pekanbaru Nomor 181/pdt.G.2018/PN pbr., tanggal 28 Maret 2019, dan mengadili bahwa tergugat adalah pemilik sah objek sengketa tersebut berdasarkan Akta jual beli jual

beli nomor 854/PPAT/84 tanggal 18 juli 1984 yang dikeluarkan oleh kecamatan Kampar dan diketahui oleh ketua RK IV , kepala desa simpang baru²⁰.

Menurut keterangan dari putusan nomor 219/K/pdt/2021 dalam putusan ini tergugat sebagai pembeli mengeluarkan bukti berupa Akta Jual Beli yang dijadikan bukti kepemilikan atas sebidang tanah sengeкта yang di buat dihadapan PPAT Camat dan tanpa adanya bukti kepemilikan tanah yang resmi yaitu sertifikat yang berstatus hak milik hal tersebut disahkan oleh Majelis Hakim, yang mana melihat waktu yang sudah cukup lama sejak tahun 1984 hingga dijatuhkannya gugatan kepada tergugat yaitu tahun 2018 tanah tersebut belum ditingkatkan menjadi sertifikat, dengan peristiwa hukum tersebut maka terjadilah suatu gugatan yang terjadi yaitu dari pihak Pengugat dengan ini mengugat atas dasar bukti kepemilikan SKGR (Surat Riwayat Ganti Rugi) tanggal 5 Desember 1976 yang dibuat oleh dan antara Satar dengan Ir. Hisamuddin Hasibuan (Alm. ayah pengugat) dan diketahui oleh Kepala Desa Simpang Baru serta surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Lahan Nomor 69/ 036-KT/XII/1996 tertanggal 10 Desember 1996 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Simpang Baru, maka penulis dalam hal ini ingin menganalisis kekuatan pembuktian (AJB) Akta Jual Beli yang dijadikan dasar sebagai bukti kepemilikan tanah tersebut tanpa adanya sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam Putusan Nomor 219 K/Pdt/2021 dengan judul “**Kekuatan Hukum Akta**

²⁰ Putusan Mahkamah Agung Nomor Putusan 219 K/Pdt/2021

Jual Beli Sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Tanpa Adanya Sertifikat Hak Atas Tanah”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka hal-hal yang menjadi fokus dalam penelitian ini dirumuskan dalam permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum pembuktian akta jual beli tanah tanpa adanya sertifikat hak atas tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah yang belum bersertifikat yang telah dikuasai?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka tujuan yang diinginkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk melakukan pemecahan dan pendalaman masalah terhadap kekuatan hukum pembuktian akta jual beli tanah terhadap kepemilikan objek sengketa tanpa adanya sertifikat hak atas tanah.
2. Untuk melakukan pemecahan dan pendalaman masalah mengenai perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah yang belum bersertifikat yang telah dikuasai.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang menjadi kajian penelitian ini dan tujuan yang ingin dicapai maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan memperkaya pengetahuan kepada publik, mahasiswa, terutama praktisi hukum khususnya di bidang hukum pertanahan dan keperdataan mengenai praktik jual beli tanah tanpa sertifikat, serta kekuatan hukum akta jual beli yang dijadikan bukti kepemilikan tanah tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah yaitu sertifikat hak atas tanah.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang akan diteliti, mengenai praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat, dan upaya hukum untuk menanggulangi timbulnya permasalahan seperti kepemilikan tanah tanpa adanya sertifikat hak atas tanah .

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dibagi 5 (lima) bab, dimana pada masing–masing bab dibagi dalam sub-sub bab dan hal tersebut akan disesuaikan dengan keperluan dan agar mempermudah pembacaan dalam memahami hubungan antara bab I dan bab lainnya:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang masalah penelitian yang menjadi landasan penelitian ini, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi mengenai landasan teori, yaitu tentang teori kepastian hukum, teori pembuktian hukum, perlindungan teori perjanjian, tinjauan umum mengenai jual beli, konsep hak atas tanah, akta otentik, pendaftaran tanah dan sertifikat tanah, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara).

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada Bab ini berisi mengenai tata cara dalam melakukan penelitian, metode yang digunakan dalam penelitian diantaranya Bentuk dan Pendekatan Penelitian, Bahan Hukum, Teknik Pengumpulan, Jenis Data, dan Pengolahan dan Analisa Data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini hasil penelitian dan pembahasan, dijelaskan mengenai hasil penelitian beserta pembahasannya tentang apa yang tertulis dalam rumusan masalah terkait dengan kekuatan

hukum pembuktian akta jual beli tanah tanpa adanya sertifikat hak atas tanah dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah yang belum bersertifikat yang telah dikuasai.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang diuraikan, serta saran dari penulis agar tidak terjadi permasalahan yang serupa di masa yang akan datang.

