



Proceeding of Conference on Law and Social Studies

<http://prosiding.unipma.ac.id/index.php/COLaS>

Held in Madiun on October 18th 2024

e-ISSN: 2798-0103

Pengesahan Jual Beli dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Dgl)

Eka Septiana Dewi¹, Nizam Zakka Arrizal²

¹ Universitas Sebelas Maret, ekaseptianadewi20@gmail.com

² Universitas PGRI Madiun, nizam@unipma.ac.id

Abstrak

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu hak atas tanah. Dalam praktiknya, masih banyak tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya. Kegiatan jual beli hak atas tanah khususnya hak milik, masih banyak dilakukan atas tanah yang belum terdaftar dan dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga banyak menimbulkan sengketa terkait perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pembeli. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan gugatan perkara Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Dgl. yang mengesahkan jual beli dan penyerahan hak atas tanah antara Penggugat dengan Penjual dan mengetahui perlindungan hukum terhadap pihak penggugat. Metode penelitian dalam jurnal ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, metode pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa dasar hakim mengesahkan jual beli dan penyerahan hak atas tanah karena mendasarkan pada kegiatan jual beli tersebut telah memenuhi syarat materiil jual beli dalam UUPA.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak, Perlindungan Hukum

Abstract

Land registration aims to provide legal certainty and protection to the holders of rights over a piece of land. In practice, many lands remain unregistered in terms of ownership rights. The sale and purchase of land rights, especially ownership rights, are still frequently conducted on unregistered land and without the presence of a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah), which often leads to disputes regarding legal protection and certainty for the buyer. The objective of this study is to understand the legal basis considered by the judge in deciding case Number 7/ Pdt.G/2020/PN.Dgl., which validated the sale and transfer of land rights between the Plaintiff and the Seller, and to determine the legal protection afforded to the plaintiff. This journal employs a normative legal research method, using a statutory approach, a case approach, and a conceptual approach. The findings

of this study conclude that the judge's validation of the sale and transfer of land rights was based on the fact that the sale and purchase transaction met the material requirements for a valid sale under the Basic Agrarian Law (UUPA)

Keywords: *Land Registration, Transfer Of Rights, Legal Protection*

I. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting bagi kelangsungan hidup manusia. Keberadaan manusia dan tanah mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan (Zakka Arrizal et al. nd. 2024). Tanah menjadi tempat tinggal, tempat menjalani hidup hingga akhir hayat. Manusia menggunakan tanah untuk memenuhi berbagai kebutuhannya melalui usaha dalam bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan. Pengelolaan terkait tanah diatur dalam Pasal 33 UUD NRI 1945 yang menyebutkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Melalui pasal ini dapat dikatakan bahwa tanah merupakan komponen vital guna kepentingan dan kemakmuran rakyat sehingga penguasaannya berada di tangan negara. Atas dasar Pasal 33 UUD NRI 1945 inilah kemudian lahir Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Tentunya alasan terkait lahirnya UUPA bukan semata mendasarkan pada Pasal 33 ini saja melainkan juga sebagai pembaruan dari Hukum Agraria Kolonial kepada Hukum Agraria Nasional. Dalam Pasal 4 UUPA memuat ketentuan mengenai hak menguasai dari Negara bahwa ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Dari pasal ini dapat dimaknai bahwa dalam UUPA diatur mengenai macam-macam hak atas tanah yang diatur oleh negara. Dipertegas dalam Pasal 16 ayat 1 bahwa hak-hak atas tanah dimaksud ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan.

Terhadap hak atas tanah dimaksud dalam tulisan ini penulis akan memfokuskan pada hak milik. Berdasarkan Pasal 20 UUPA Hak Milik merupakan hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah yang mana hak milik ini dapat beralih dan dapat dialihkan. Berkaitan dengan hak milik, Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa diperlukan pendaftaran tanah untuk memperoleh jaminan kepastian hukum oleh Pemerintah. Pasal ini dapat dimaknai bahwa yang menerima mandat ini adalah pemerintah namun demikian pendaftaran tanah ini akan sesuai dengan yang dicita-citakan apabila masyarakat turut serta berperan aktif mendaftarkan hak miliknya (Henni & Rosandi, 1977).

Sebagai aturan pelaksana dari Pasal 19 UUPA, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut PP 24/97. Berdasarkan Pasal 3 PP 24/97 bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Sehingga berdasarkan pasal ini, dapat dimaknai bahwa pendaftaran tanah suatu kegiatan yang penting guna mendapatkan alat bukti hak kepemilikan atas suatu hak atas tanah (Al-Himni, M. A., & Ratna, E. 2022)

Seiring berkembangnya populasi manusia, kebutuhan akan tanah semakin besar yang berdampak pada kegiatan peralihan hak atas tanah yang juga semakin tinggi. Kegiatan peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 PP 24/97 meliputi peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya kecuali pemindahan hak melalui Lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Kegiatan peralihan hak atas tanah karena jual beli, banyak dijumpai praktiknya dalam masyarakat. Kegiatan peralihan hak atas tanah karena jual beli banyak mendominasi munculnya sengketa karena jual beli dilakukan terhadap hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat. Kegiatan jual beli tanah tanpa sertipikat ini biasanya hanya mendasarkan pada kesepakatan lisan dengan bukti kwitansi pembayaran yang dilakukan tanpa keterlibatan PPAT. Hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli yaitu tidak adanya kepastian hukum akan peralihan haknya meskipun syarat sah jual beli sudah terpenuhi. Pihak pembeli akan kesulitan melakukan peralihan hak di Kantor Pertanahan karena proses AJB di hadapan PPAT tidak dapat dilakukan sebab pihak penjual telah meninggal dunia. Salah satu fungsi hukum adalah untuk memberikan perlindungan bagi kepentingan manusia baik dalam bentuk norma hukum atau asas hukum (Jatmika, 2021) sehingga dalam Upaya menemukan penyelesaian atas permasalahan tersebut pihak pembeli memilih jalur hukum. Persoalan hukum dimaksud ialah persoalan yang terjadi di Jalan Padat Karya Desa Tinggede Kecamatan Marawola Kabupaten Sigi Provinsi Sulawesi Tengah berkaitan dengan Gugatan Pengesahan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah yang mana Gugatan ini diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Donggala Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Dgl.

Berdasarkan permasalahan hukum yang telah disampaikan di atas, penulis dapat merumuskan masalah apa dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Dgl. yang mengesahkan jual beli dan penyerahan hak atas tanah antara Penggugat

dengan Penjual dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak penggugat atas Putusan hakim Nomor 7/ Pdt.G/2020/PN.Dgl?

Adapun tujuan dan manfaat dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Dasar Pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara Nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Dgl dan untuk mengetahui kepastian hukum atau perlindungan hukum (ya pak?) terhadap pihak penggugat/pembeli atas Putusan hakim Nomor 7/ Pdt.G/2020/PN.Dgl.

Melalui tulisan ini pula, diharapkan memberi manfaat bagi pembaca mengenai transaksi jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar dan dilakukan tidak di hadapan PPAT, mengenai bagaimana kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak pembeli, apakah transaksi yang demikian telah cukup bagi pembeli untuk membuktikan secara yuridis bahwa hak pemilik telah beralih atautkah masih ada tahapan untuk diakui sah secara hukum sebagai pemilik melalui putusan hakim atas gugatan perkara Nomor 7/ Pdt.G/2020/PN.Dgl.

II. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam jurnal ini ialah penelitian hukum yuridis normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, metode pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya yang mempunyai otoritas terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum sekunder ialah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi yang terdiri dari buku-buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan (Marzuki, 2005).

III. Pembahasan

1. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Nomor 7/Pdt.G/2020/PN. Dgl

Berkenaan dengan penyelesaian sengketa melalui litigasi, tidak akan terlepas dari pembuktian (Sukestini et al., 2020a). Pengadilan dipilih menjadi tempat terakhir bagi masyarakat untuk memperoleh keadilan atas perkara yang dihadapi. Dalam Pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 bahwa Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Berdasarkan pasal ini dapat dimaknai bahwa putusan hakim haruslah sesuai dengan hukum dan rasa keadilan masyarakat.

Gugatan perkara perdata yang diajukan oleh INDO RIDA sebagai penggugat yang menggugat MAHMUD Alias PAPA DIANI ke Pengadilan Negeri Donggala adalah gugatan mengenai pengesahan jual beli dan

pengesahan penyerahan. Dalam kasusnya, penggugat membeli sebidang tanah dari Masrudin (Alm.) seluas ± 1.225m² yang terletak di Jalan Padat Karya Desa Tinggede Kecamatan Marawola Kabupaten Sigi pada tahun 1999. Sebagai bukti pembelian berdasarkan pada kwitansi pembayaran karena tanah tersebut belum terdaftar atau belum didaftarkan hak miliknya. Harga yang disepakati adalah sejumlah Rp4.000.000,-. Pembayaran dilakukan dalam 2 tahap dan telah lunas yang dilakukan pembayaran pada tanggal 2 Februari 1999 sejumlah Rp2.500.000,- dan pada tanggal 5 Maret 1999 sejumlah Rp1.500.000,- dan transaksi jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan yaitu tidak dilakukan di hadapan PPAT. Hingga pada tahun 2017, penjual atas nama Masrudin meninggal dunia. Penjual meninggal dunia tanpa meninggalkan ahli waris baik istri maupun anak. Karena hal ini, Pembeli kesulitan melakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Sehingga dalam perkara ini, penggugat menggugat salah satu saudara kandung Masrudin (Alm.) sebagai tergugat. Melalui petitumnya, penggugat memohon agar jual beli atas tanah tersebut diatas antara Penggugat dan Masrudin (Alm.) menurut hukum Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah adalah sah dan mengikat.

Dalam jual beli hak atas tanah terdapat 2 (dua) perbuatan hukum sekaligus yaitu perjanjian timbal balik berupa jual beli dan peralihan hak atas tanah. Dalam perkara ini, apabila melihat dari hukum perjanjian timbal balik yaitu jual beli, jual beli ini ialah telah memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Akan tetapi apabila penggugat menginginkan melakukan pendaftaran peralihan hak, penggugat harus memiliki akta yang dibuat dihadapan PPAT. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP 24/97 bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya kecuali pemindahan hak melalui Lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah pihak penjual dan pembeli harus memenuhi persyaratan materiil dan formil. Syarat materiil dan syarat formil adalah sebagai berikut:

1. Syarat materiil

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Hal ini berkaitan dengan pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Berdasarkan Pasal 21 UUPA bahwa yang dapat mempunyai hak milik atas tanah haknya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah.

b. Penjual berhak menjual tanah bersangkutan.

Hal ini berkaitan dengan pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Apabila pemilik sebidang tanah haknya dimiliki satu orang maka, cukup dirinyalah yang berhak menjual namun apabila sebidang tanah dimiliki haknya oleh lebih dari seorang, maka untuk melakukan perbuatan hukum jual beli diperlukan persetujuan dari pemilik hak lainnya.

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Hal ini berkaitan dengan tanah-tanah hak yang boleh diperjualbelikan yang telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik pada Pasal 20, hak guna usaha pada Pasal 28, hak guna bangunan pada Pasal 35, dan hak pakai pada Pasal 41.

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah (Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law | 127, n.d.)

2. Syarat Formil

Syarat formil dari jual beli hak atas tanah adalah dilakukan di hadapan kepala adat atau kepala desa namun saat ini jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT. Hal ini merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut yaitu akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta yang digunakan sebagai syarat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan (Karlina & Wiko, 2023).

Peralihan hak atas tanah karena jual beli dalam perkara di atas, apabila dilihat dari syarat sah jual beli dalam hukum adat telah memenuhi syarat materiil namun tidak memenuhi syarat formil. Sehingga jual beli hak atas tanah ini tetap sah namun pembeli tidak dapat mendaftarkan peralihan haknya karena tidak memenuhi syarat formil.

Atas putusan ini, pada pokok perkara melalui pertimbangan hukumnya hakim menyatakan bahwa berdasarkan fakta hukum yang disimpulkan dari bukti-bukti yang diajukan di persidangan oleh Penggugat, ternyata Penggugat memang telah membeli tanah objek sengketa tersebut diatas dan Penggugat memperoleh hak atas tanah tersebut dari jual beli yang merupakan cara peralihan hak atas tanah yang tidak bertentangan dengan hukum.

Hakim dalam memutuskan perkara, telah menelaah data-data yang diperoleh di persidangan, meliputi, bukti tertulis, keterangan saksi, dan pengakuan sumpah. Dalam putusannya Hakim menyatakan menurut Hukum Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah yang tersebut diatas

antara Masrudin (Alm.) dengan Penggugat adalah sah dan mengikat karena telah memenuhi syarat materiil jual beli tanah dalam UUPA. Akan tetapi jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan dan dilakukan tidak dihadapan PPAT, menimbulkan akibat hukum lainnya yaitu kerugian bagi pihak pemegang hak atas tanah karena tidak dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun pembeli telah menguasai secara fisik objek tanah tersebut, akan tetapi pembeli tidak dapat membuktikan kepemilikan tersebut secara yuridis sehingga pembeli tidak memperoleh jaminan kepastian hukum.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Penggugat Atas Putusan Hakim Nomor 7/ Pdt.G/2020/PN. Dgl

Sebagai negara hukum, Indonesia menjamin perlindungan atas hak asasi manusia dalam konstitusi negara (Yuniarti, 2019). Prinsip dari negara hukum atau *rechtstaat* adalah adanya jaminan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berdasarkan pada kebenaran dan keadilan (Adonara, n.d.)

Undang-Undang Pokok Agraria meletakkan dasar yang nantinya akan mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi seluruh Masyarakat (Rasyid & Winanti, 2023). Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam Masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan (Harsono, 2013, h.74).

Sebagai wujud perlindungan hukum mengenai bidang pertanahan, khususnya dalam hal pendaftaran tanah yang tertuang dalam ketentuan Pasal 19 ayat 1 UUPA, terbitlah PP 24/97 tentang Pendaftaran tanah. Menurut Pasal 1 ayat 1 PP 24/97, pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Berdasarkan pengertian ini, terdapat unsur penyajian. Dalam pengertian penyajian termasuk penerbitan dokumen informasi kepada pihak yang memintanya, berdasarkan data yang dihimpun. Berdasarkan data yang dihimpun, diterbitkan surat tanda bukti haknya (Harsono, 2013, h. 74).

Pendaftaran tanah memiliki tujuan yang berdasarkan Pasal 3 PP 24/97 dijabarkan sebagai berikut:

1. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah satuan rumah susun, hak-hak lain-lain yang

terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun Sistem Pendaftaran tanah meliputi sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles, title* dalam arti hak) (Harsono, 2013, h. 76). Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftar Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta PPT bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang di daftar. Sedang dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuk-tikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan akta yang didaftarkan, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian akta merupakan sumber datanya (Lestario, A., & Erlina, E. 2022). Jadi, proses pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang terdiri dari salinan Buku Tanah yang memuat data yuridis, kemudian dilampiri Surat Ukur yang memuat data fisik, lalu dijilid menjadi satu dan diberi sampul berwarna hijau bergambar burung garuda (Ayu Safitri et al., 2020a), seperti yang termuat pada ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pun demikian dalam ketentuan Pasal 32 ayat 1 PP 24/97 disebutkan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sehingga dalam hal ini, sebagai bukti kepemilikan atas suatu hak atas tanah yaitu hak milik, Sertifikat Hak Milik berfungsi memberikan kepastian hukum atas kepemilikan sebidang tanah (Sukestini et al., 2020b).

Untuk menguji daya kekuatan sertifikat tersebut, dikenal 2 sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak (Harsono, 2013, h. 80) meliputi ketentuan mengenai apa yang sudah terdaftar, dijamin akan kebenarannya terhadap data yang didaftarkannya oleh negara (Sinta et al., n.d.). Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang

dilakukan (Harsono, 2013, h. 80). Dalam sistem publikasi negatif menggunakan sistem pendaftaran akta bahwa yang dijadikan pedoman bukan pendaftaran namun sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli (Harsono, 2013, h. 81).

Pasal 19 UUPA secara tersirat menyatakan bahwa Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif, namun dengan unsur-unsur positif yang mengikuti, sehingga daya pembuktian sertipikat di Indonesia bukan mutlak atau tidak mutlak, melainkan kuat. Jadi, sertipikat hak atas tanah merupakan alat pemuktian yang kuat atas kepemilikan suatu tanah (Ayu Safitri et al., 2020b).

Maka dengan berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 7/ Pdt.G/2020/PN.Dgl yang memutuskan bahwa menurut Hukum Jual Beli dan Penyerahan hak atas tanah seluas ±1.225 M² yang terletak di Jalan Padat Karya Desa Tinggede Kecamatan Marawola Kabupaten Sigi dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan jalan, sebelah timur berbatasan dengan tanah Sdr. Jabar, sebelah Selatan berbatasan dengan Kuala Mati dan sebelah barat berbatasan dengan jalan, antara almarhum Masrudin dengan Penggugat adalah sah dan mengikat, sehingga dalam hal ini maka penggugat atau pembeli hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan sedangkan perolehan hak atas tanah dari jual beli yang merupakan cara peralihan hak atas tanah, yang tidak bertentangan dengan hukum, dengan memenuhi syarat materiil, dengan demikian pembeli mendapatkan pengakuan sebagai pemilik baru di Masyarakat. Akan tetapi penggugat/pembeli belum dapat melakukan peralihan haknya untuk mendapat bukti kepemilikan hak atas tanah yang terkuat yaitu sertipikat hak milik.

IV. Simpulan dan Saran

Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 7/ Pdt.G/2020/PN.Dgl adalah peralihan hak yang diperoleh melalui jual beli bukanlah suatu yang bertentangan dengan hukum, objek tanah merupakan tanah yang belum didaftarkan dan jual beli dilakukan tidak di hadapan PPAT sehingga demikian hakim menilai bahwa jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan hak miliknya dan dilakukan tanpa keterlibatan PPAT tersebut adalah telah memenuhi syarat materiil menurut UUPA. Perlindungan hukum terhadap penggugat dalam kasus ini adalah karena Hakim telah mengesahkan jual beli tersebut sehingga penggugat mendapat pengakuan sebagai pemilik atas tanah tersebut dalam Masyarakat namun pembeli tidak bisa memuktikan secara yuridis bahwa dialah pemilik hak yang sah atas tanah tersebut.

Oleh karena penggugat belum dapat membuktikan secara yuridis sebagai pemilik hak atas tanah tersebut, saran dari penulis adalah

pengugat kembali melakukan upaya gugatan kepada Pengadilan Negeri yang berwenang untuk menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut dan memberikan perintah kepada tergugat untuk bertindak atas nama penjual yang telah meninggal dunia sebagai ahli waris untuk pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT sehingga jual beli hak atas tanah dapat dibuktikan telah memenuhi syarat formil. Berdasarkan Akta Jual Beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak di Kantor Pertanahan sehingga Kantor Pertanahan dapat menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat. Dengan demikian, penggugat telah memiliki bukti hak terkuat atas tanah tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik.

V. Ucapan Terima Kasih

Segala Puji Syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa. Dengan segala kerendahan hati, Penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah mendukung dan berkontribusi sehingga Jurnal Artikel dalam Proceeding of Conference on Law and Social Studies dapat Penulis selesaikan. Kami menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam artikel ini. Saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan artikel ini.

Daftar Pustaka

- Adonara, F. F. (n.d.). *IMPLEMENTASI PRINSIP NEGARA HUKUM DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP NOTARIS*.
- Al-Himni, M. A., & Ratna, E. Peralihan Hak Atas Tanah Jual Beli Dibawah Tangan Untuk Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kabupaten Kubu Raya. *Notarius*, 15(1), 475-484.
- Arrizal, N. Z., Sari, S. D., Evingrum, S., Kharisma, B. U., Perdana, Y. A. W., & Saputri, C. B. (2024, February). Tinjauan Hukum Praktik Hibah Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. In *Proceeding of Conference on Law and Social Studies* (Vol. 4, No. 1).
- Ayu Safitri, F., Tyesta ALW, L., & Doramia Lumbanraja Magister Kenotariatan, A. (2020a). AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN SISTEM PUBLIKASI NEGATIF BERUNSUR POSITIFDALAM PENDAFTARAN TANAH DI KOTA SEMARANG. *NOTARIUS*, 13.
- Ayu Safitri, F., Tyesta ALW, L., & Doramia Lumbanraja Magister Kenotariatan, A. (2020b). AKIBAT HUKUM PENGGUNAAN SISTEM PUBLIKASI NEGATIF BERUNSUR POSITIFDALAM PENDAFTARAN TANAH DI KOTA SEMARANG. *NOTARIUS*, 13.
- Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Trisakti.
- Henni, B., & Rosandi, P. (1977). *Base on the Article 19 of the Acts Number 5 Year 1960 and Government Regulation Number 24 Year*.
- Jatmika, A. (2021). Legal Vacancies In The Transfer Of Rights To Class Iii State Houses In The Form Of Flats. *Activa Yuris: Jurnal Hukum*, 1(1).

- Karlina, K., & Wiko, G. (2023). *KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI BERDASARKAN SKT TANJUNGPURA ACTA BORNEO JOURNAL* (Vol. 1, Issue 2).
<https://jurnal.untan.ac.id/index.php/tabj>
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana
- Rasyid, M. R., & Winanti, A. (2023). Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik Atas Tanah dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022). *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan Dan Kemasyarakatan*, 17(4), 2271.
<https://doi.org/10.35931/aq.v17i4.2366>
- Rohman, N. (2022). Urgence and Security of Digitalization of Land Electronic Certificate Issuance Documents. *Activa Yuris: Jurnal Hukum*, 2(2).
- Sinta, T. N., Anindhita, A. B., Patittingi, F., & Al Rossi, C. (n.d.). Perbandingan Sistem Publikasi Positif dan Negatif Pendaftaran Tanah: Perspektif Kepastian Hukum. *Amanna Gappa*, 29(2), 2021.
- Sukestini, E., Fatirul, A. N., & Hartono, H. (2020a). Problem Based Learning with ICT Based with Learning Creativity to Improve History Learning Achievement. *Jurnal Pendidikan Dan Pengajaran*, 53(3), 227.
<https://doi.org/10.23887/jpp.v53i1.24127>
- Sukestini, E., Fatirul, A. N., & Hartono, H. (2020b). Problem Based Learning with ICT Based with Learning Creativity to Improve History Learning Achievement. *Jurnal Pendidikan Dan Pengajaran*, 53(3), 227.
<https://doi.org/10.23887/jpp.v53i1.24127>
- Wicaksono, A. P., & Saptanti, N. (2023). Recognition as Evidence that Determines the Validity of the Sale and Purchase of Land and Buildings (Case Study: Case No. 1298 K/PDT/2022). *Activa Yuris: Jurnal Hukum*, 3(1).
- Yuniarti, S. (2019). PERLINDUNGAN HUKUM DATA PRIBADI DI INDONESIA. *Business Economic, Communication, and Social Sciences*, 1(1), 147–154.
- Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law* | 127. (n.d.). <http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>