BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehidupan dan tanah berkaitan erat. Setiap orang mempunyai kebutuhan yang sangat penting terhadap tanah, baik sepanjang hidupnya maupun di akhirat. Dibutuhkan lebih banyak lahan untuk perumahan seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, dan pembangunan ekonomi, budaya, teknologi, dan sosial juga memerlukan lahan yang luas untuk ladang, pertanian, perkantoran, tempat kerja, taman, dan transit untuk mobilitas masyarakat. Tanah ini dapat diperjualbelikan seperti properti lainnya.

Sedangkan jual beli barang pada umumnya, menurut Pasal 1320 KUH Perdata, "kesepakatan bersama di antara para pihak" yang mengikat mereka diperlukan agar suatu kontrak dapat dilaksanakan.[1]

Bisa juga dikatakan bahwa kesepakatan jual beli sesuatu adalah suatu kesepakatan bersama yang sempurna, artinya hak pembeli adalah kewajiban penjual dan tanggung jawab penjual adalah kewajiban pembeli. Pembeli mempunyai hak membayar dan kewajiban menerima suatu barang. Penjual mempunyai kewajiban untuk memberikan suatu barang dan berhak menerima pembayaran. Jika hal ini tidak dilakukan, maka tidak akan dibuat perjanjian jual beli.[2]

Jadi, karena pembeli membayar kepada penjual sejumlah yang telah disepakati dan penjual memberikan hak milik tetap kepada pembeli, maka jual beli tanah itu sah.[3]

Jual beli produk merupakan suatu kegiatan usaha yang memerlukan landasan hukum yang kokoh. Dalam hal ini kerangka yang dimaksud adalah Hukum Kontrak atau Hukum Perjanjian. Tidak ada yang dapat menyangkal

---

[1] Pasal 1320 KUHPerdata.

[2] H.R. Daeng Naja, 2006, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: PT. CitraAditya, hal. 34.

[3] Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali, hal.13.

fakta bahwa kesepakatan dan kontrak akan selalu digunakan untuk mengatur aktivitas bisnis. Hal ini bisa mengarah pada kejelasan dan keadilan hukum.[4]

Persyaratan formal harus dipenuhi oleh masyarakat yang hendak menjual atau membeli hak atas tanah agar prosesnya sah dan berjalan lancar. Saat Anda membeli atau menjual hak atas tanah, Anda perlu menunjukkan bukti bahwa Anda adalah pemilik tanah tersebut. Mengikuti protokol tertentu sangat penting ketika mentransfer hak atas tanah. Tata cara jual beli hak atas tanah diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurut aturan ini, suatu akta tidak dapat dianggap sah jika tidak ditandatangani oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). . Penjualan tanah hanya boleh dilakukan atas barang-barang yang secara sah dimiliki oleh orang yang mempunyai kuasa yang sah untuk itu guna menjamin keabsahannya dan memenuhi syarat-syarat hukum.[5]

Mengenai syarat-syarat yang diperlukan agar suatu perjanjian dianggap sah, dapat dikatakan bahwa suatu perjanjian terdiri dari dua bagian. Bagian esensial, disebut juga esensialia, adalah unsur pertama. Komponen ini penting bagi keberadaan perjanjian karena berfungsi sebagai landasannya. tatanan positif dibuat, seperti kesepakatan antara dua orang dan tujuan perjanjian itu.[6]

Dalam pembukitan kepemilikan hak atas tanah jauh sebelum itu ada namanya proses pembuatan akta PPAT yang terdiri dari beberapa syarat yang harus di lengkapi terlebih dahulu.

1. Melampirkan asli sertifikat hak yang bersangkutan atau sertifikat yang dibuat sesuai dengan daftar yang dapat diperoleh di kantor pertanahan.
2. Sebagian tanah yang tidak terdaftar, harus di sampaikan;
    a) Surat keterangan atau surat dari kepala desa atau camat yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah.

---

[4] Moch. Isnaeni, *Perjanian Jual Beli*, Surabaya, April 2016, Hal 43.
[5] J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan*, Surabaya: LaksBang Justitia, hal. 83.
[6] I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta Juni 2015,Hal 60

b) Bukti dari pemilik sah barang yang membuktikan bahwa kantor pertanahan belum mengakuinya atau letaknya jauh dari kantor, maka harus ada surat keterangan dari pemilik yang ditandatangani oleh kepala tanah itu. Kota atau kecamatan.[7]

Seringkali timbul permasalahan ketika masyarakat membeli dan menjual tanah, baik pada tahap pengontrakan dan pelaksanaan maupun pada saat penjualan dan pembelian sebenarnya. Undang-undang diperlukan untuk memastikan bahwa orang yang membeli dan menjual tanah bertanggung jawab dan aman, sehingga orang yang melakukan hal tersebut merasa aman.

Serupa dengan hal di atas, apabila seseorang membeli atau menjual tanah, perjanjian antara pembeli dan penjual menimbulkan hubungan hukum yang disertai hak dan tanggung jawab. Setelah menerima pembayaran dari pembeli, penjual harus segera mengalihkan kepemilikan atas tanah tersebut. Pembeli menjadi pemilik tunggal atas tanah tersebut setelah penjual mengalihkan kepemilikannya kepada mereka. Salah satu pihak akan bertanggung jawab atas pelanggaran kontrak jika mereka tidak melaksanakan akhir dari tawar-menawar sebagaimana dituangkan dalam perjanjian penjualan tanah. Pihak lain juga harus bertanggung jawab atas pelanggaran aturan dengan melakukan jual beli karena melanggar hukum. Ada dua metode utama untuk menyelesaikan sengketa pertanahan: penyelesaian non-yudisial dan litigasi:

a) Litigasi

Proses penyelesaian konflik di pengadilan dikenal dengan istilah penyelesaian litigasi. Ketika menyelesaikan perselisihan, termasuk sengketa pertanahan, yang terbaik adalah selalu fokus pada pencegahan daripada penindasan. Artinya, kita harus berusaha menghindari konflik pertanahan.

b) Non Litigasi

Tidak pergi ke pengadilan Ketika masyarakat menyelesaikan masalah, mereka melakukannya di luar pengadilan. Selain pengadilan, ada kelompok lain yang bisa menyelesaikan permasalahan hukum. Secara

[7] Salim HS 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, hal. 82-83.

normatif sosial, penyelesaian sengketa melalui non-litigasi dapat menempuh berbagai cara, seperti menempuh jalur sebagai berikut:

1. Konsiliasi
2. Mediasi
3. Instansi yang berkompeten.[8]

Diharapkan dengan pergi ke pengadilan untuk menyelesaikan perselisihan berarti menyerahkan banyak hal, antara lain:

1. Mungkin diperlukan waktu yang lama sebelum pihak yang kalah dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi jika mereka tidak puas dengan keputusan pengadilan, meminta Mahkamah Agung untuk mengadili kembali perkara tersebut, dan kemudian meminta peninjauan kembali (PK).
2. Karena proses pengadilan rumit dan memakan waktu, sulit untuk memperkirakan biaya penyelesaian konflik melalui sistem hukum. Sulit untuk memperkirakan total biaya yang terkait dengan sistem hukum karena rumitnya hukum dan peraturan.
3. Perintah pengadilan tidak selalu dilaksanakan dengan segera.
4. Kegiatan non-hukum pihak luar seringkali berdampak pada putusan pengadilan. Keadaan ini meningkatkan pentingnya pertimbangan ekstralegal dalam proses pengambilan keputusan sehingga membuat masyarakat meragukan fungsi lembaga peradilan sebagai upaya terakhir untuk mencapai keadilan.[9]

Mediasi sering kali digunakan sebagai strategi penyelesaian sengketa alternatif (ADR). Norma-norma sosial yang ada atau telah ada dalam suatu masyarakat pada hakikatnya terkait dengan pendekatan penyelesaian konflik atau perselisihan ini. Hal ini terlihat jelas dalam budaya yang mengutamakan keselarasan dan keseimbangan, di mana hak-hak setiap orang dijunjung tinggi dan pendapat mereka diterima.[10]

---

[8] Mudakir Iskandar Syah, 2017, *Panduan mengurus Sertifikat dan penyelesaian Sengketa Tanah*, Hal.167-173.

[9] Samun Ismaya, 2019, *Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Hal.136.

[10] DR.Nia Kurniati, 2016,*Hukum Agraria Sengketa Pertanahan*, Hal.254.

Permasalahan seperti di atas dapat dilihat dari Putusan Nomor 1033/Pdt.G/2019/PN Sby Kasus ini berawal dari sengketa tanah antara

PT. Lyman Investindo sebagai Penggugat dengan beberapa pihak yang terdiri dari ahli waris Moertinah B. Pasijani serta K.H. Achmad Shofwan L.C. Kepemilikan dan pengelolaan fisik sebidang tanah seluas 1.269 meter persegi yang terletak di Jalan Raya Darmo Permai Selatan Nomor 107, Desa Pradah Kalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya, sedang dipermasalahkan. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 576-14/DKPK/1997 tanggal 29 Desember 1997 yang ditandatangani di hadapan Sairan, pejabat pembuat akta tanah Surabaya, PT. Lyman Investindo mengklaim kepemilikan sah atas tanah tersebut.

Penggugat juga memegang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3816 yang diterbitkan pada 8 Mei 1999, dengan masa berlaku yang telah diperpanjang hingga 8 Maret 2021.

Sebagai bukti kepemilikan fisik, penggugat mengklaim telah membangun pagar pembatas sekeliling tanah dan telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya. Para tergugat, yang merupakan ahli waris Moertinah B. Pasijani, mengklaim bahwa tanah tersebut masih menjadi bagian dari harta warisan yang belum dijual seluruhnya oleh Almh. Moertinah B. Pasijani.

Menurut para Tergugat, tanah yang digugat Penggugat merupakan sebagian dari harta keluarganya yang belum dilepaskan oleh pemerintah.

Melalui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 60 tanggal 18 Januari 2016 yang ditandatangani di hadapan notaris Surabaya Sujadi, S.H., Tergugat mengadakan perjanjian jual beli dengan Tergugat XII, K.H. Achmad Shofwan L.C. Sesuai dengan kontrak penjualan ini, Tergugat XII masuk ke area tanah yang diklaim Penggugat, merusak pagar pembatas milik Penggugat, dan mendirikan pagar baru yang terbuat dari British Reinforced Concrete .

Tergugat XII juga menempatkan papan pengumuman dan bahkan mengizinkan pihak ketiga untuk mendirikan warung di atas tanah tersebut tanpa izin dari Penggugat.Penggugat kemudian mengajukan somasi kepada

Tergugat XII untuk menghentikan tindakan yang dianggap melanggar haknya sebagai pemilik sah tanah. Terdapat tiga somasi yang diberikan pada tanggal 23 September 2016, 10 Oktober 2016, dan 7 November 2016, namun tidak diindahkan oleh Tergugat XII.

Penggugat juga melaporkan tindakan Tergugat XII kepada Kepolisian Daerah Jawa Timur atas dugaan tindak pidana penyerobotan tanah.

Penggugat menganggap bahwa tindakan para Tergugat, termasuk menyatakan kepemilikan atas tanah yang sudah dibeli Penggugat, serta melakukan perjanjian jual beli dengan Tergugat XII, adalah perbuatan melawan hukum.

Penggugat menegaskan bahwa para Tergugat tidak memiliki hak atas tanah tersebut karena Almh. Moertinah B. Pasijani sebelumnya telah menjual seluruh tanahnya kepada PT. Darmo Permai pada tahun 1984, sehingga tidak ada sisa tanah yang bisa diklaim oleh para ahli waris. Versi Penggugat: Berdasarkan sertifikat yang dapat dipercaya dan bukti penjualan yang sah, ia yakin bahwa ia adalah pemilik sah tanah tersebut. Mereka menganggap para Tergugat melakukan penyerobotan tanah dan perbuatan melawan hukum.

Versi Tergugat: Para Tergugat sebagai ahli waris Moertinah B. Pasijani mengklaim bahwa masih ada sisa tanah yang belum dijual oleh Almh. Moertinah dan mereka memiliki hak atas tanah tersebut. Mereka kemudian menjualnya kepada Tergugat XII.

Permasalahan ini kemudian dibawa ke Pengadilan Negeri Surabaya dengan harapan memperoleh kepastian hukum terkait kepemilikan tanah yang menjadi sengketa tersebut.

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 1033/Pdt.G/2019/PN Sby, di mana majelis hakim memilih menerima gugatan penggugat, telah menjadikan putusan ini wajib hukumnya pada tingkat pertama. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 165/PDT/2021/PT SBY, hakim memutuskan mengabulkan permohonan kasasi terdakwa pemohon, membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1033/Pdt.G/2019/PN Sby yang masuk ke berlaku pada tanggal 30 September 2020. Berdasarkan Putusan Mahkamah

Agung Nomor 4365/K/Pdt/2022, hakim menolak permohonan pemohon. meminta sidang baru pada tingkat kasasi.

Menurut pandangan islam pada kasus di atas tersebut telah terjadi jual beli yang dimana hukumnya adalah mubbah/boleh sesuai dengan ayat surat Al-Baqarah Ayat 275/Hadis.

ا تَبِعْ ما لَيسَ عندَك

Hadis: "*Dilarang menjual barang yang bukan miliknya"*.

وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبٰوا۟

Hadis: "*Allah mengharamkan riba dan membolehkan perdagangan*".

Dengan mempertimbangkan hal-hal di atas penulis bermaksud ***KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI (AJB) SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK SEBIDANG TANAH (Studi Putusan Nomor 4365 K/Pdt/2022)***

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian singkat latar belakang diatas,maka yang menjadi inti permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut pada bab berikutnya yaitu :

1. Bagaimana Kekuatan hukum akta jual beli sebagai bukti kepemilikan hak sebidang tanah?
2. Bagaimana pertimbangan majelis Hakim putusan mahkamah agung nomor 4365/K/Pdt/2022 terkait Kekuatan hukum akta jual beli sebagai bukti kepemilikan hak sebidang tanah?
3. Bagaimana pandangan Islam terkait Kekuatan hukum akta jual beli sebagai bukti kepemilikan hak sebidang tanah?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk mencapai tujuan tertentu. Tujuan yang diuraikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Untuk menganalisis kekuatan hukum suatu akta jual beli sebagai bukti kepemilikan suatu bidang tanah
b. Untuk menganalisis majelis hakim mengenai sah tidaknya suatu perjanjian jual beli yang membuktikan siapa pemilik sebidang tanah
c. Untuk menganalisis Pandangan Islam mengenai kekuatan hukum suatu akta jual beli sebagai bukti kepemilikan suatu bidang tanah

D. Manfaat Penelitian

Berikut adalah beberapa manfaat yang dapat ditawarkan oleh penelitian ini:

a. Manfaat Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam bidang hukum yang berkaitan dengan transaksi pertanahan serta meningkatkan dan memperluas pengetahuan masyarakat luas serta civitas akademika.

b. Manfaat Praktis

   Kesimpulan penelitian ini semoga bermanfaat bagi masyarakat dan penegak hukum, khususnya dalam sistem jual beli tanah.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah suatu struktur yang menunjukkan bagaimana konsep-konsep tertentu yang hendak diteliti berhubungan satu sama lain. Untuk lebih mempermudah dan terarahnya penulisan proposal ini, maka didapat beberapa definisi atau pengertian yang harus diketahui pembaca mengenai pembahasan penelitian ini:

1. Sengketa adalah suatu hal yang menyebabkan perbedaan pendapat yang dapat menyebabkan pertengkaran terhadap perkara yang kecil hingga perkara yang besar.[11]

[11] Eko Hadi, *Kamus besar Bahasa Indonesia,* Palanta, Cetakan Pertama, Desember 2007,hal. 27

2. Kemampuan untuk berperilaku pantas dalam suatu situasi atau membuat permintaan berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh undang-undang, aturan, dan batasan serupa disebut otoritas.[12]
3. Suatu perjanjian dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri pada satu atau lebih orang lain disebut kontrak. Masing-masing pihak atau individu yang terlibat mempunyai hak dan kewajiban yang dituangkan dalam suatu kontrak.[13]
4. Pihak yang satu berjanji akan menyediakan suatu barang tertentu, dan pihak yang lain bersedia membayar dengan harga yang telah ditentukan, sesuai dengan perjanjian jual beli.[14]
5. Akta merupakan suatu bukti tertulis yang dibuat baik melalui akta otentik maupun tulisan di bawah tangan. Ini berfungsi sebagai alat tertulis yang dapat digunakan di pengadilan untuk menunjukkan terjadinya suatu peristiwa hukum.[15]
6. Bagi mereka yang menandatanganinya, keabsahan suatu surat yang dibuat dengan tanda tangan di bawah tangan merupakan bukti yang meyakinkan seperti halnya akta otentik, karena diakui kebenarannya oleh orang yang kepadanya diserahkan atau dinyatakan sah secara sah oleh orang itu.[16]

F. Metode Penelitian

Metodologi penelitian sangat penting karena mempunyai dampak besar terhadap seberapa baik suatu penelitian mencapai tujuannya. Fakta atau kebenaran yang terungkap dalam penelitian dapat dengan mudah dipertahankan bila metodologi yang tepat digunakan. Teknik penelitian berikut diterapkan dalam pembuatan proposal ini:

1. Jenis Penelitian:

   Penelitian hukum normatif akan menjadi metodologi yang

[12] Kbbi, "Hak", https://kbbi.web.id/hak.html, diakses pada tanggal 12 Maret 2024
[13] Indonesia, Kitab Undang Undang KUHPerdata Pasal 1313.
[14] Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.
[15] Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1867.
[16] Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1871.

digunakan dalam penyidikan ini. Analisis dokumen dengan menggunakan sumber-sumber hukum seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum, dan opini akademis merupakan komponen umum dalam penelitian hukum normatif. Penelitian hukum doktrinal yang sering disebut dengan penelitian kepustakaan atau studi dokumen merupakan nama lain dari penelitian hukum normatif. Pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus merupakan dua metodologi yang digunakan dalam penelitian ini. Analisis menyeluruh terhadap seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan hukum merupakan bagian dari pendekatan perundang-undangan. Pendekatan kasus, sebaliknya, mencakup pemeriksaan kasus-kasus yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi dan telah menghasilkan putusan pengadilan yang mempunyai kewenangan hukum tertinggi.

2. Jenis Data:

Dalam penelitian ini digunakan data sekunder secara keseluruhan:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum utama mengacu pada sumber yang meliputi KUH Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1998 tentang Kedudukan PPAT.

b. Bahan Hukum Sekunder

Sumber daya hukum, pendapat hukum, doktrin, dan teori yang dikembangkan dari literatur hukum, temuan penelitian, makalah ilmiah, dan situs web terkait yang terkait dengan penelitian tersebut semuanya dianggap sebagai bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder pada dasarnya digunakan untuk memperjelas informasi hukum utama. Peneliti dapat lebih memahami dan mengevaluasi dokumen hukum primer ketika bahan hukum sekunder tersedia.

c. Bahan Hukum Tersier

Sumber daya yang memberikan klarifikasi dan rekomendasi terhadap teks hukum primer dan sekunder dikenal sebagai bahan hukum tersier. Kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, dan sumber online menjadi sumber materi tersier tersebut.

3. Teknik Pengumpulan Data

Tinjauan literatur akan digunakan untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk penyelidikan ini. Penelitian hukum normatif memerlukan analisis informasi tertulis tentang hukum dari berbagai sumber yang dipublikasikan secara luas, yang merupakan bagian dari tinjauan pustaka.

4. Analisis Data

Informasi yang dikumpulkan akan menjalani pemrosesan dan analisis kualitatif.

G. Sistematika Penulisan

1. BAB I Pendahuluan

Bagian ini berfungsi sebagai pendahuluan dan memberikan ikhtisar menyeluruh mengenai topik-topik utama yang akan dibahas dalam penelitian, seperti: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metodologi Penelitian, dan Struktur Penulisan.

2. BAB II Tinjauan Pustaka

Konsep dan kajian yang diulas pada bab ini diambil dari berbagai referensi dan sumber terkait perjanjian jual beli tanah.

3. BAB III Pembahan Ilmu

Kepastian hukum seputar kekuatan hukum suatu akta jual beli sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah di Indonesia ditinjau dari kacamata komplikasi hukum Islam, serta pertimbangan hakim Mahkamah Agung terhadap putusan studi nomor 4365 /k/Pdt/2022, akan dibahas secara detail pada bab ini oleh penulis.

4. BAB IV Pembahasan Agama Islam

   Pandangan Islam tentang keabsahan akta jual beli sebagai bukti kepemilikan tanah akan penulis jelaskan pada bab ini.

5. BAB V

   Kesimpulan dan saran disertakan dalam bagian ini. Penulis menyimpulkan dengan merangkum permasalahan yang diangkat dan menawarkan solusi yang diperoleh dari perdebatan di bidang penelitian. Penulis juga akan memberikan rekomendasi mengenai kekurangan yang telah diperbaiki.