

SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH ATAS SERTIFIKAT HAK
MILIK YANG MEMILIKI CACAT HUKUM (STUDI PUTUSAN
NO.133/PDT/2019/PT.MKS)**



Oleh:

**A. MUH. ANAS NAUFAL RUSDY
04020180330**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Tugas Akhir

Studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2022**

HALAMAN JUDUL

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH ATAS SERTIFIKAT HAK
MILIK YANG MEMILIKI CACAT HUKUM (STUDI PUTUSAN
NO.133/PDT/2019/PT.MKS)**

Oleh

**A. MUH. ANAS NAUFAL RUSDY
04020180330**

**Diajukan sebagai tugas akhir dalam rangka penyelesaian studi
sarjana pada bagian Hukum Perdata**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2022**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

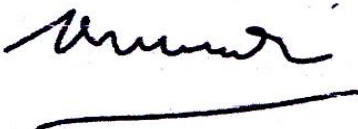
Nama : A. Muh. Anas Naufal Rusdy
Stambuk : 04020180330
Program Studi : Ilmu hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul: : Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Atas
Sertifikat Hak Milik Yang Memiliki Cacat
Hukum (Studi Putusan
No.133/Pdt/2019/PT.MKS)

Telah Diperiksa Dan Disetujui Untuk Diajukan Dalam Ujian Skripsi

Makassar, 17 Oktober 2022

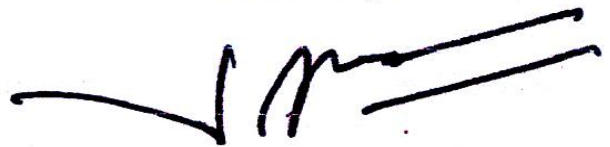
Komisi Pembimbing,

Pembimbing I



Dr. Abdul Qahar, S.H.,M.H.,

Pembimbing II



Hasnan Hasbi, S.H.,M.H.

Mengetahui,



Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Hj. Andi Risma, S.H.,M.H.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : A. Muh. Anas Naufal Rusdy
Nomor Induk Mahasiswa : 04020180330
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Atas
Sertifikat Hak Milik Yang Memiliki Cacat
Hukum (Studi Putusan
No.133/Pdt/2019/PT.MKS)

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Dikeluarkan di : Makassar

Pada Tanggal : 17 Oktober 2022

An. Dekan

Wakil Dekan I,



Dr. Muhammad Rinaldy Bima S.H.,M.H

PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH ATAS SERTIFIKAT HAK
MILIK YANG MEMILIKI CACAT HUKUM (STUDI PUTUSAN
NO.133/PDT/2019/PT.MKS)**

Disusun dan diajukan oleh :

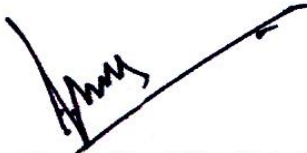
A. MUH. ANAS NAUFAL RUSDY
04020180330

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Pada , Oktober 2022
dan dinyatakan diterima

Makassar, Oktober 2022

Panitia Ujian,

Ketua,



Dr. Hasbuddin Khalid, S.H.,M.H.

Anggota,



Dr. Agussalim A. Gadjong, S.H.,M.H.

An. Dekan

Wakil Dekan I,



Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H.,M.H

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : A. Muh. Anas Naufal Rusdy
NIM : 04020180661
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Atas
Sertifikat Hak Milik Yang Memiliki Cacat
Hukum (Studi Putusan
No.133/Pdt/2019/PT.MKS)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, Oktober 2022

Yang menyatakan,



A. Muh. Anas Naufal Rusdy

PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini :

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Atas
Sertifikat Hak Milik Yang Memiliki Cacat
Hukum (Studi Putusan
No.133/Pdt/2019/PT.MKS)

Nama Mahasiswa : A. Muh. Anas Naufal Rusdy

NIM : 04020180330

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan :
Pembimbing

Telah dipertahankan dihdapan Majelis Ujian Skripsi dan dinyatakan
LULUS oleh :

1. Dr. Abdul Qahar, S.H.,M.H.

Pembimbing I

2. Hasnan Hasbi, S.H.,M.H.

Pembimbing II

3. Dr. Hasbuddin Khalid, S.H.,M.H.

Penguji I

4. Dr. Agussalim A. Gadjong, S.H.,M.H.

Penguji II



KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat, taufik dan inayah- Nya sehingga hasil penelitian ini dengan judul “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Atas Sertifikat Hak Milik Yang Memiliki Cacat Hukum (Studi putusan Nomor 133/PDT/2019/PT.MKS)” dapat dirampungkan sesuai dengan waktu yang direncanakan. Tak lupa Penulis kirimkan salawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai teladan bagi seluruh umat manusia.

Disadari bahwa Hasil Penelitian ini kurang sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang ada pada penulis. Oleh karena itu, kritik, saran dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaan sangat penulis harapkan.

Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis menyampaikan terimakasih diiringi do’a kepada Allah SWT, kepada orang tua Penulis Ayahanda dan Ibunda yang telah memberikan kasih sayang dan kesabaran dalam mendidik, membesarkan dan membimbing saya, selalu memberi dukungan dan semangat sehingga mendorong penulis untuk dapat bisa menyelesaikan ini dengan tepat waktu, teruntuk saudara saya Andi Muhammad Rahmat Rusdy, Andi Muhammad Adnan Rusdy, Andi Muhammad Rizwaan Rusdy, Selanjutnya diucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, SE.,M.SI., selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia.

2. Bapak Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH.,MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
3. Ibu Dr.Hj.Andi Risma,S.H.,M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata dan selaku tim Penilai yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada penulis selama mengikuti pendidikan Program Sarjana, dan memberikan masukan maupun saran pada Ujian Seminar Proposal hingga Ujian Skripsi.
4. Bapak Dr. H. Abdul Qahar,S.H.,M.H., dan Bapak Hasnan Hasbi,S.H.,M.H., selaku Ketua dan Anggota Pembimbing yang memberikan bimbingan dengan penuh keseriusan, kecermatan dan kebijakan dalam memberi petunjuk terhadap prinsip penulisan skripsi kepada penulis.
5. Bapak Dr. Hasbuddin Khalid,S.H.,M.H dan Bapak Dr. Agussalim A Gadjong, S.H.,M.H., selaku dosen penguji penulis.
6. Segenap Bapak dan Ibu Dosen , dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah berjasa mendidik penulis dalam memahami ilmu hukum dan menyelesaikan skripsi ini.
7. Siti Wahida Widianingrat, Miftha Farid, Tasya Ainun Julia, Winda Pratista, yang telah menyemangati dan selalu mendengarkan keluhan penulis sehingga penulis bisa cepat menyusun skripsi ini.
8. Kepada seluruh sahabat yang sudah penulis anggap sebagai keluarga yang telah menemani, membantu, dan berbagi keluhan kesah dalam suka duka yang tak sempat penulis sebut satu persatu

dalam tulisan ini, penulis ucapkan banyak terimakasih atas bantuan, dan dukungannya. Semoga kebaikan yang diberikan kepada penulis dibalas oleh Allah SWT berkali kali lipat.

Akhir kata penulis berharap semoga dengan hadirnya skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan teknologi. Semoga Allah SWT, senantiasa memberkati dan merahmati segala aktivitas keseharian sebagai suatu ibadah disisi-nya. Aamiin.

Makassar, 9 September 2022

Andi Muhammad Anas Naufal Rusdy

ABSTRAK

Andi Muhammad Anas Naufal Rusdy.04020180330.” ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK YANG MEMILIKI CACAT HUKUM (STUDI PUTUSAN NOMOR 133/PDT/2019/PT.MKS)”.
Dibawah bimbingan Abdul Qahar sebagai Ketua Pembimbing dan Hasnan Hasbi sebagai anggota pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK YANG MEMILIKI CACAT HUKUM (STUDI PUTUSAN NOMOR 133/PDT/2019/PT.MKS).

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Teknik pengumpulan data, kepustakaan (*Library research*). Analisis data yakni seluruh data yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier, penulis selanjutnya menganalisis dan mengkalifikasikan untuk menghasilkan kesimpulan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis dan tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan analisis.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Perbuatan terdakwa DRS. H. Saladin Hamat Tergugat I, terbukti secara sah melakukan perbuatan melawan hukum meyakinkan melakukan tindak pidana menyuap dan menempatkan keterangan palsu ke dalam surat autentik yakni SHM Nomor 629/Karuwisi/1994 berdasarkan putusan pidana Nomor 620/Pid.B/2015/PN.MKS yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Putusan Nomor 140/PID/2016/ PT.MKS tanggal 19 Juli 2016 dan Mahkamah Agung RI Putusan Nomor 140/PID/2016/PT.MKS.

Rekomendasi penelitian, Sebaiknya tergugat apabila memang benar dan tidak mengandung unsur kepalsuan dan kebohongan, dapat mengumpulkan Kembali bukti bukti yang konkrit, dan bisa mengajukan kembali permohonan kasasi.

DAFTAR ISI

SKRIPSI	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN SKRIPSI	v
PENGESAHAN SKRIPSI	vii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK.....	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Tinjauan tentang Perjanjian	6
1. Pengertian Perjanjian dan Unsur-unsur Perjanjian	6
2. Keabsahan Perjanjian	9
3. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	16
4. Penafsiran Perjanjian	21
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah	23
1. Pengertian Hukum Agraria	23
2. Pengertian Tanah	26
3. Pendaftaran Sertifikat Tanah	29

BAB III METODE PENELITIAN.....	35
A. Tipe Penelitian.....	35
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	35
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	36
D. Analisis Bahan Hukum	36
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	38
A. Keabsahan Jual Beli Tanah Atas Sertifikat Hak Milik Yang Memiliki Cacat Hukum Pada Studi Putusan Nomor 133/Pdt/2019/PT.Mks	38
1. Duduk Perkara	38
2. Analisis Penulis	43
B. Pertimbangan Hukum Hakim Pada Studi Putusan Nomor 133/Pdt/ 2019/PT.Mks	43
BAB V PENUTUP	46
A. Kesimpulan.....	46
B. Saran.....	46
DAFTAR PUSTAKA.....	48

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sengketa atas tanah hingga saat ini masih sering terjadi di berbagai kalangan, baik kalangan atas, menengah, maupun bawah, dalam hal tanah sawah yang dimiliki oleh Almarhum Andi Tjing – tjing Karaeng Lengkesse pada persil 27 S II dan Persil 28 II Kohir No. 157 C I seluas kurang lebih 38.200 M2 yang terletak dahulu di Kampung Karuwisi Distrik Karuwisi Kabupaten Gowa sekarang Kelurahan Sinrijala, Kecamatan Panakukkang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi – Selatan.

Pada tanggal 17 September 1973 tanah milik orang tua penggugat tersebut sebagiannya seluas 1.600 M2 dibebaskan oleh pemerintah Dati II Ujung Pandang untuk pembangunan Jalan A.P Pettarani sebagai jalan akses Urip Sumiharjo menuju Jalan Sultan Alauddin sehingga luas tanah awal seluas kurang lebih 38.200 M2 menjadi berkurang dan tersisa seluas 36.600 M2 sebagaimana tertulis dahulu dalam surat Rincik Boetaja atau Simana Tanae Kampung Karuwisi Distrik Karuwisi Kabupaten Gowa.

Pada tahun 1982 objek tanah milik orang tua penggugat Almarhum Andi Tjingjing Karaeng Lengkesse seluas 36.000 M2 terhisap masuk ke dalam areal SHM No.351/Karuwisi/1982 Tanggal 27 Februari 1982 gambar situasi sementara No. 294/1982 Tanggal 15 Februari 1982 seluas 42.083 M2 milik Almarhum Drs.Hamat Yusuf yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota madya Ujung Pandang,yang kemudian

dipecahkan lagi menjadi 5 bagian sertifikat hak milik dan dilakukan lagi pemecahan oleh Drs. Saladin menjadi 4 bagian sertifikat hak milik. Namun secara hukum terdapat indikasi kepalsuan sertifikat sehingga SHM tersebut cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan sebagai bukti hak.

Sertifikat tanah adalah salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid dan disampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan. Sertifikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat adanya perbatan hukum pendaftaran hak atas tanah. .

Kemudian ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khusus Pasal 1 ayat (2) yang menyatakan: "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik oleh satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan, dan buku tanah yang bersangkutan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan bunyi Pasal di atas dapat disimpulkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik oleh satuan rumah susun dan hak tanggungan yang dibukukan serta berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Sertifikat diberikan akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah,

sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UU Pokok Agraria)

Adapun di dalam Al-quran sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Seperti yang disebutkan dalam QS.Al Hadid (57): 4 yang menyebutkan:

هُوَ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ فِي سِتَّةِ أَيَّامٍ ثُمَّ اسْتَوَىٰ عَلَى الْعَرْشِ يَعْلَمُ مَا يَلِجُ فِي الْأَرْضِ وَمَا يَخْرُجُ مِنْهَا وَمَا يَنْزِلُ مِنَ السَّمَاءِ وَمَا يَعْرُجُ فِيهَا وَهُوَ مَعَكُمْ أَيْنَ مَا كُنْتُمْ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ - ٤

Terjemahan: "Dialah yang menciptakan langit dan bumi dalam enam masa: Kemudian Dia bersemayam di atas 'arsy. Dia mengetahui apa yang masuk ke dalam bumi dan apa yang keluar daripadanya dan apa yang turun dari langit dan apa yang naik kepada-Nya. Dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. Dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."¹

Kegiatan mu'amalah termasuk perbuatan perjanjian, tidak pernah akan lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan demikian manusia memiliki tanggung jawab akan hal itu. Tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT. Akibat dari penerapan asas ini (Asas Ilahiah atau Asas Tauhid), manusia tidak akan berbuat sekehendak hatinya karena segala perbuatannya akan mendapat balasan dari Allah SWT.²

¹ QS.Al Hadid (57): 4

²A. M. Hasan Ali, Asuransi dalam Perspektif Hukum Islam: Suatu Tinjauan Analisis Historis, Teoritis dan Praktis, cetakan pertama, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm.125-126

Berdasarkan dengan uraian di atas, sehingga penulis tertarik melakukan suatu penelitian mengenai **“Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Atas Sertifikat Hak Milik Yang Memiliki Cacat Hukum (Studi Putusan Nomor 133/PDT/2019/PT.MKS)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah keabsahan jual – beli tanah atas sertifikat hak milik yang memiliki cacat hukum pada studi putusan Nomor 133/Pdt/2019/PT.Mks ?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim pada studi putusan No.133/Pdt/2019/PT.Mks?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan jual – beli tanah atas sertifikat hak milik yang memiliki cacat hukum pada studi putusan Nomor 133/Pdt/2019/PT.Mks.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor – faktor yang menyebabkan Sertifikat hak milik tersebut dapat mengandung cacat hukum pada studi putusan Nomor 133/Pdt/2019/PT.Mks.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian adalah sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi dan perbendaharaan serta sebagai bahan literatur yang diharapkan berguna bagi mahasiswa dan mereka yang ingin mengetahui dan meneliti lebih lanjut tentang masalah ini.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai pengetahuan dan wawasan bagi masyarakat, sehingga nanti masyarakat akan mengerti terhadap pengurusan sertifikat hak milik agar terhindar dari cacat hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian dan Unsur-unsur Perjanjian

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata sumber perikatan salah satunya adalah perjanjian, di samping itu ada sumber lain yaitu undang-undang. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Inggris yaitu contract dan dalam bahasa Belanda disebut dengan overeenkomst. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian ialah “suatu persetujuan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau orang lain atau lebih”.

Pengertian perjanjian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disebut KBBI) adalah “persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu”.³

a. Menurut Sudikno Mertokusumo : “Perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga

³ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/janji>, diakses pada tanggal 29 April 2018

subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang disepakati”.⁴

- b. Menurut teori baru oleh Van Dunne “perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.⁵
- c. Menurut Abdulkadir Muhammad “perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.⁶
- d. Dalam Black’s Law Dictionary mendefinisikan perjanjian atau contract yaitu, “An agreement between two or more persons which creates an obligation to do or not to do a particular thing”.⁷ Arti dari definisi perjanjian Black’s Law Dictionary (terjemahan bebas) yaitu, perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih yang menimbulkan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal tertentu.

Dari definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan baik secara lisan maupun tertulis.

⁴ Sudikno Mertokusumo. 2005. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, Cetakan II, hlm. 117.

⁵ Salim H.S (selanjutnya disebut Salim H.S I). 2014. *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan VI, hlm. 8.

⁶ Abdulkadir Muhammad. 1990. *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan II, hlm. 78.

⁷ Hendry Campbell Black. 1979. *Black’s Law Dictionary*, USA: West Publishing Company, Fifth Edition, hlm. 291.

Dari hubungan ini timbul suatu perikatan atau hubungan hukum antara dua pihak yang membuatnya.

Berdasarkan pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara, selanjutnya Salim H.S berpendapat bahwa dalam suatu perjanjian harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

a. Perbuatan

Penggunaan kata “perbuatan” pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;

b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih

Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum;

c. Mengikatkan dirinya

Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri. Sebelum suatu perjanjian disusun perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai

dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian dibuat.⁸

2. Keabsahan Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c. Suatu hal tertentu,
- d. Suatu sebab yang halal.

Munir Fuady menggolongkan syarat-syarat perjanjian sebagai berikut :

- a. Syarat sah yang umum, terdiri dari :
 - 1) Syarat sah umum berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, yang terdiri dari:
 - a) Kesepakatan kehendak;
 - b) Wewenang berbuat;
 - c) Perihal tertentu; dan
 - d) Kausa yang legal.
 - 2) Syarat sah umum di luar Pasal 1320 KUHPerdata, yang terdiri dari:
 - a) Syarat itikad baik;
 - b) Syarat sesuai dengan kebiasaan;

⁸ Salim H.S (selanjutnya disebut Salim H.S II). 2007. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan III, hlm 124.

- c) Syarat sesuai dengan kepatutan;
 - d) Syarat sesuai dengan kepentingan umum.
- b. Syarat-syarat yang khusus, yang terdiri dari :
- 1) Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu;
 - 2) Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu;
 - 3) Syarat akta pejabat tertentu (yang bukan notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu;
 - 4) Syarat izin dari yang berwenang.⁹

Muhammad Syaifuddin membagi syarat sah suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

Syarat pertama dan kedua yang disebutkan di atas dinamakan syarat subyektif, karena menyangkut soal subyek atau orang-orang yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat obyektif, karena menyangkut obyek dari peristiwa yang dijanjikan itu.¹⁰

Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan yang berarti salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum yang berarti dari semula perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.

⁹ Munir Fuady (selanjutnya disebut Munir Fuady I). 1999. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 33-34.

¹⁰ Muhammad Syaifuddin. *Op. Cit.* hlm. 110-111.

Keempat syarat sahnya perjanjian di atas diuraikan sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Di dalam KUH Perdata tidak terdapat pengertian mengenai sepakat. Oleh karena itu untuk memperoleh pengertian sepakat diambil dari beberapa pendapat para sarjana.

Menurut I Ketut Oka Setiawan :

Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendaknya.¹¹

Mengingat kesepakatan harus diberikan secara bebas (sukarela) maka KUH Perdata menyebutkan ada 3 (tiga) sebab kesepakatan tidak diberikan secara sukarela yang akan menyebabkan kesepakatan menjadi tidak sah yaitu karena adanya paksaan, kekhilafan (*dwaling*), dan penipuan (*bedrog*). Hal ini diatur dalam Pasal 1321 KUH Perdata.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Orang-orang atau pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “setiap orang

¹¹ I Ketut Oka Setiawan. 2016. *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 61.

adalah cakap untuk membuat suatu perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.”

Undang-undang yang dimaksud menyatakan tidak cakap itu adalah Pasal 1330 KUHPerdara yang menyebutkan orang yang tidak cakap membuat perjanjian :

- 1) Orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang perempuan, dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Dalam hal orang-orang yang belum dewasa kriterianya ditentukan oleh Pasal 330 KUHPerdara yaitu seseorang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan sebelumnya belum kawin. Bila perkawinan mereka putus (cerai) sebelum umur mereka 21 (dua puluh satu) tahun maka mereka tidak kembali lagi dalam status belum dewasa.

Mengenai ketentuan seorang perempuan tidak cakap membuat suatu perjanjian, Pasal 105, 108, dan 110 KUHPerdara menyebutkan bahwa istri tanpa bantuan suami tidak dapat melakukan perbuatan hukum (termasuk membuat perjanjian) dengan kata lain seorang istri kehilangan kecakapan tanpa bantuan

suami telah dicabut melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (selanjutnya di sebut SEMA RI) Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963¹² ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi diseluruh Indonesia dalam rangka pembinaan hakim-hakim bawahannya, agar tidak lagi merujuk pada ketentuan Pasal 105, 108, 110 KUH Perdata.

Pada bunyi pasal tersebut diskriminatif atau bertentangan dengan bunyi Pasal 27 ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945)¹³ yang menyatakan bahwa “segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”.

Selain SEMA RI Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963, kecakapan seorang perempuan untuk melakukan suatu perikatan dapat dilihat dalam Pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019 (selanjutnya disebut UU Perkawinan)¹⁴. Pasal 31 ayat (2) UU Perkawinan menyatakan

¹² Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963.

¹³ Pasal 27 ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945).

¹⁴ Pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan)

“Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum”. Masing-masing pihak yang dimaksud dalam UU Perkawinan adalah suami (laki-laki) dan isteri (perempuan), dengan demikian dapat disimpulkan bahwa isteri memiliki kedudukan yang setara untuk melakukan perbuatan hukum termasuk untuk melakukan suatu perikatan.

c. Suatu hal tertentu

Menurut I Ketut Oka Setiawan “syarat ketiga dari suatu perjanjian haruslah memenuhi “hal tertentu”, maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah memiliki obyek tertentu sekurang-kurangnya dapat ditentukan.”¹⁵

Menurut Frans Satriyo Wicaksono “hal tertentu mempunyai maksud bahwa obyek yang diatur dalam perjanjian harus jelas atau setidak-tidaknya dapat ditentukan. Hal ini sangat penting dilakukan untuk memberikan jaminan (kepastian) kepada para pihak.”¹⁶

Obyek perjanjian itu diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa “suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Pasal 1333 KUH Perdata, maksudnya barang itu tidak selalu harus sudah ada atau sudah harus ada ditangan salah seorang

¹⁵ I Ketut Oka Setiawan. *Op. Cit.*, hlm. 67.

¹⁶ Frans Satriyo Wicaksono. 2008. *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak*, Jakarta: Visimedia, hlm 17.

pihak pada waktu perjanjian dibuat. Begitupula dengan jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

d. Suatu sebab yang halal

Perkataan “sebab” yang dalam bahasa Belanda disebut *oorzaak*, merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagai “sebab yang halal”.

Menurut Frans Satriyo Wicaksono “suatu sebab yang halal berarti bahwa kesepakatan yang tertuang di dalam suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.”¹⁷

Sementara itu, suatu sebab yang halal dapat ditemukan di beberapa pasal KUHPerdara, terutama Pasal 1336 KUHPerdara yang menyebutkan “jika tidak dinyatakan sesuatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah”.

Pada dasarnya, hal yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian pada dasarnya tidak dipedulikan oleh undang-undang, yang diperhatikan oleh hukum hanyalah tindakan-tindakan orang-orang dalam masyarakat.

¹⁷ *Ibid.*, hlm.17.

Adakalanya suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang. Pasal 1337 KUHPerdata menyebutkan bahwa “sebab terlarang maksudnya adalah sebab yang dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum”. Apabila suatu perjanjian tidak mempunyai sebab yang halal maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

3. Asas-asas Hukum Perjanjian

Asas hukum merupakan sebuah aturan dasar atau merupakan prinsip hukum yang bersifat abstrak. Dapat pula dikatakan bahwa asas hukum merupakan dasar yang melatarbelakangi suatu peraturan yang bersifat konkret dan bagaimana hukum itu dapat dilaksanakan.

Menurut KBBI, “asas dapat berarti hukum dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat.”¹⁸

Asas hukum merupakan sesuatu yang sangat mendasar dalam hukum yang harus dipedomani. Peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan asas dalam hukum. Demikian pula dengan implementasi atau pelaksanaan hukum dalam kehidupan sehari-hari serta segala putusan hakim harus senantiasa mengacu pada asas dalam hukum tidak boleh bertentangan dengannya.

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas yang menjadi dasar penting dalam pelaksanaan perjanjian. Adapun asas-asas dalam hukum perjanjian adalah sebagai berikut.

¹⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/asas>, diakses pada tanggal 29 April 2018

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdata. Menurut Salim H.S “asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.”¹⁹

Berdasarkan pendapat Salim H.S di atas, dapat disimpulkan bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak telah melahirkan perjanjian bagi para pihak yang menyepakatinya.

b. Asas kebebasan berkontrak

Penegasan mengenai adanya kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.

Menurut Mariam Darus Badruzaman :

Semua mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak (contract-vrijheid)

¹⁹ Salim H.S (selanjutnya disebut Salim H.S III). 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan II, hlm. 10.

berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan "apa" dan "siapa" perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata ini mempunyai kekuatan mengikat.²⁰

Menurut Sutan Remy Sjdeini "kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi."²¹

Menurut Frans Satriyo Wicaksono :

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian.
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (aanvullend, optional).²²

²⁰ Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 84.

²¹ Sutan Remy Sjdeini. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bahkir Indonesia, hlm. 47.

²² Frans Satriyo Wicaksono. *Op. Cit.*, hlm. 3.

Berdasarkan pendapat para ahli di atas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak atau yang sering juga disebut sebagai sistem terbuka adalah adanya kebebasan seluas-luas-nya yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum.

c. Asas pacta sunt servanda

Asas pacta sunt servanda berasal dari bahasa latin yang berarti "janji harus ditepati". Pacta sunt servanda merupakan asas atau prinsip dasar dalam sistem hukum civil law, yang dalam perkembangannya diadopsi ke dalam hukum Internasional.

Pada dasarnya asas ini berkaitan dengan kontrak atau perjanjian yang dilakukan diantara para individu, yang mengandung makna bahwa perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dan mengisyaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji atau wanprestasi.

Asas ini menjadi dasar hukum Internasional karena termaktub dalam Article 26 UN Conventions on the Laws of Treaties, Viena, 23 May 1969 (terjemahan bebas : Pasal 26 Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Hukum Perjanjian di Wina, tanggal 23 Mei 1969) yang menyatakan bahwa "every

treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith.”²³ Arti dari definisi pasal tersebut (terjemahan bebas) yaitu, setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang berbunyi “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Menurut Salim H.S “asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.”²⁴

Menurut Ridwan Khairandy “itikad baik sudah harus ada sejak fase dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan perjanjian.”²⁵

Berdasarkan pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa asas itikad baik harus ditanamkan dalam diri masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian, dimana itikad baik itu didasarkan pada kepatutan yang ada dalam masyarakat. Suatu perjanjian yang dilandasi dengan itikad baik dari para pihak menunjukkan suatu perjanjian yang telah memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat.

²³ *UN Conventions on the Laws of Treaties, Viena, 23 May 1969* (terjemahan bebas : Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Hukum Perjanjian di Wina, tanggal 23 Mei 1969)

²⁴ Salim H.S III. *Op. Cit.*, hlm. 11.

²⁵ Ridwan Khairandy. 2004. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 190.

4. Penafsiran Perjanjian

Idealnya, suatu perjanjian tidak memerlukan penafsiran apa pun, tetapi klausula, kalimat, kata-kata dalam perjanjian seharusnya sudah dengan sendirinya dapat menjelaskan maksud dari klausula-klausula yang ada.

Pasal 1342 KUH Perdata menyatakan “jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran.”

Namun demikian, menurut Munir Fuady :

Perjanjian itu bermacam-macam ragamnya. Ada perjanjian yang panjang terurai, tetapi ada juga perjanjian yang singkat padat, bahkan ada perjanjian yang terdiri dari beberapa kalimat saja. Kesemua model tersebut sah-sah saja menurut hukum. Mengingat keanekaragaman perjanjian tersebut, sangat mungkin akhirnya dibutuhkan kejelasan-kejelasan lebih lanjut, yakni yang dilakukan lewat berbagai metode penafsiran perjanjian.²⁶

Pasal 1343 KUH Perdata menyatakan “jika kata-kata suatu perjanjian dapat diberikan berbagai macam penafsiran, harus dipilihnya menyelidiki maksud kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu, daripada memegang teguh arti kata-kata menurut huruf”. Berdasarkan pasal tersebut menurut Munir Fuady “perjanjian

²⁶ Munir Fuady (selanjutnya disebut Munir Fuady II). 2003. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 53.

disesuaikan dengan maksud kedua belah pihak, daripada berpegang secara kaku pada bahasa dalam perjanjian.”²⁷

Menurut Munir Fuady dalam ilmu hukum perjanjian, dikenal 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi dalam penafsiran perjanjian, yaitu sebagai berikut :

- a. Penafsiran perjanjian harus untuk mendapatkan arti yang logis atau masuk akal (reasonable).
- b. Penafsiran perjanjian harus untuk mendapatkan arti yang sesuai dengan undang-undang dan kebiasaan yang berlaku.
- c. Penafsiran perjanjian haruslah untuk mendapatkan arti yang efektif dan efisien.²⁸

Munir Fuady kemudian menjelaskan jenis-jenis penafsiran yaitu :

- a. Penafsiran grammatikal, yaitu penafsiran suatu perjanjian untuk sedapat mungkin berpegang teguh dan tidak menyimpang dari bunyi teks dari perjanjian yang bersangkutan.
- b. Penafsiran teleologis, yaitu penafsiran yang tidak terlalu berpegang pada bunyi teks dalam perjanjian, tetapi lebih mempertimbangkan maksud dan tujuan, baik maksud dan tujuan dari perjanjian maupun dari pembuat/penandatanganan perjanjian tersebut.
- c. Penafsiran praktis, yaitu penafsiran atas suatu perjanjian yang tidak jelas sehingga memiliki lebih dari 1 (satu) pengertian, maka dalam hal ini pengertian perjanjian tersebut dipilih menurut pengertian

²⁷ *Ibid.* hlm. 58.

²⁸ *Ibid.* hlm. 57-58.

yang dapat dilaksanakan daripada memilih pengertian yang tidak dapat dilaksanakan.

- d. Penafsiran terintegrasi, yaitu suatu model penafsiran yang menafsirkan klausula dari perjanjian sebagai bagian yang berkesinambungan dari keseluruhan isi perjanjian tersebut.
- e. Penafsiran sosiologis, yaitu penafsiran suatu perjanjian yang lebih dititikberatkan penyesuaiannya dengan kebiasaan dalam masyarakat dan situasi serta kondisi di sekitar perjanjian yang bersangkutan.²⁹

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Hukum Agraria

Istilah agrarian berasal dari kata akker (Bahasa Belanda), agros (bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, agger (bahas Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, agrarius (Bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, agrarian (Bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian. Dalam Blacks's Law Dictionary disebutkan bahwa arti agrarian adalah relating to land, or to adivision or distribution of land: as an agrarian laws. Menurut Andi Hamzah, agrarian adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya. Apa yang ada di dalam tanah misalnya batu, kerikil, tambang,

²⁹ Munir Fuady II, *Op. Cit.*, hlm. 61-62, 64, 72.

sedangkan yang ada di atas tanah bisa berupa tanaman, dan bangunan.³⁰

Definisi hukum agrarian juga terdapat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu agrarian berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. Namun pengertian Hukum Agraria juga diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan memiliki dua jenis pengertian agrarian yaitu:

1. Pengertian agrarian secara luas dapat kita temukan dalam pasal 1 ayat (2) UUPA, meliputi bumi, air dan ruang angkasa. Lebih lanjut:
 - a. Bumi meliputi permukaan bumi, tubuh bumi di bawahnya, dan yang berada di bawah air (Pasal 1 ayat (4) UUPA)
 - b. Ruang angkasa adalah ruang di atas bumi dan air (Pasal 1 ayat (6) UUPA)
2. Pengertian agrarian secara sempit dapat kita temukan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu tanah

Dilihat dari definisi menurut UUPA di atas, dapat disimpulkan bahwa definisi hukum agrarian dapat dibagi menjadi hukum agrarian dalam arti luas dan hukum agraria dalam arti sempit:

1. Pengertian hukum agraria secara luas adalah sekelompok bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang meliputi:

³⁰ Urip Santoso. (2017). Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Prenada Media. p.1

- a. Hukum tanah, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah (permukaan bumi);
 - b. hukum air (hukum pengairan), yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;
 - c. hukum pertambangan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian;
 - d. hukum kehutanan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas hutan dan hasil hutan;
 - e. hukum perikanan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;
 - f. hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa.
2. Pengertian hukum agraria secara sempit ialah bidang hukum yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas tanah.³¹

Sedangkan pengertian hukum agrarian adalah sebagaimana dikemukakan beberapa ahli hukum berikut ini.

Boedi Harsono mengatakan bahwa dengan pemakaian makna agraria dalam arti yang demikian luasnya, maka dalam pengertian UUPA, Hukum Agraria tidak hanya merupakan satu perangkat bidang hukum tetapi juga merupakan suatu kelompok bidang hukum yang

³¹ Tunardy, W. T., & Kn, S. H. M. (2012). Pengertian Hukum Agraria. *Jurnal Hukum, Oktober*.

masing-masing mengatur berbagai hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu yang tergolong ke dalam pengertian agrarian.³²

Fockema Andrae mengatakan agrarian berasal dari kata ager artinya tanah pertanian. Hukum Agraria adalah seluruh peraturan hukum yang bertalian dengan pertanian dan pemilikan atas tanah.³³

Utrecht mengatakan bahwa hukum agrarian adalah menjadi bagian dari hukum tata usaha negara, karena mengkaji hubungan-hubungan hukum antara orang dan bumi, air, dan ruang angkasa yang melibatkan pejabat yang bertugas mengurus masalah agrarian, misalnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat tanah.³⁴

Soedikno Mertokusumo mengatakan hukum agrarian adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur agrarian.

Dapat disimpulkan bahwa hukum agrarian adalah segala kaidah hukum maupun norma hukum, yang tertulis maupun tidak tertulis mengenai Agraria yaitu bumi, air serta ruang angkasa.

2. Pengertian Tanah

Tanah memiliki artian yang sangat luas cakupannya, oleh karena itu penggunaannya perlu diberi Batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut dapat digunakan. Tanah adalah objek yang juga diatur oleh Hukum Agraria. Tanah merupakan benda tidak

³² Arba M. (2021). Hukum Agraria. Sinar Grafika., hlm.5

³³ Pasamai S, Salle, Kadir H. (2017). Hukum Agraria dan Hukum Tanah Indonesia Arus Timur: Makassar. Hlm.5

³⁴ *Op cit.*

bergerak yang dapat dimiliki oleh seseorang sehingga sudah sepantasnya hal mengenai tanah diatur dalam suatu undang-undang.³⁵

Tanah dalam artian hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun kelompok. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukan dalam berbagai aspeknya melainkan tanah dari segi yuridisnya. Penjelasan dari segi yuridisnya yaitu segala yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi yang di atur jelas dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA.

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran Panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunya oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.³⁶

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali, pengertian ini memiliki arti yang sejalan dengan pengertian tanah dalam arti yuridis yaitu dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Dasar Agraria (UUPA) yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi, pengertian ini sejalan dengan Pasal 4 ayat

³⁵ Sembiring JJ. (2010). Panduan Mengurus Sertifikat Tanah. Jakarta: VisiMedia. Hlm.1

³⁶ *Ibid*, hal.7

(2) yaitu dinyatakan termasuk pula tubuh bumi yang ada di bawahnya air dan ruang angkasa ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah lain lebih tinggi.

Merujuk hal tersebut negara memiliki kekuasaan sepenuhnya untuk mengatur masalah pertanahan di Indonesia sehingga negara dapat membuat hak-hak yang dapat dilekatkan terhadap suatu tanah.

Hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum merupakan bukti yuridis penguasaan hak atas tanah sehingga pihak lain tidak dapat mengganggu-gugat hak tersebut. Di Indonesia, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah menentukan hak-hak yang dapat dimiliki oleh seseorang dan badan hukum atas suatu tanah. Hak-hak ini berdasarkan Pasal 16 UUPA, terbagi atas:

- 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; serta

- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang dan hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

3. Pendaftaran Sertifikat Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata Cadastre (bahasa Belanda Kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “Capistratum” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capotatio Terrens). Dalam arti yang tegas, Cadastre adalah record pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, Cadastre merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai Continuous recording (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.³⁷

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“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

³⁷ Santoso U. (2011). Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana. Hlm..286

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”

Definisi Pendaftaran Tanah juga diatur dalam UUPA yaitu suatu kegiatan menuju ke arah kepastian hak atas tanah yang dilakukan melalui pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku dan berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, serta diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya.

Melihat UUPA, asas hak menguasai negara atas tanah itu diatur dan diturunkan ke macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun badan hukum. Negara memberikan beberapa macam hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum dengan maksud agar si pemegang hak mengelola tanah sesuai hak tersebut sejauh tidak bertentangan dengan batas-batas yang ditetapkan negara.

Pemegang hak juga dibebani kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah itu dalam rangka menyokong kepastian hukum. UUPA serta aturan-aturan pelaksanaannya memberikan perwujudan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana penting

dalam membangun dan mewujudkan kepastian hukum dan penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah.³⁸

Melihat pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu :³⁹

a. Rangkaian Kegiatan

Kata “rangkai kegiatan” pada penjelasan undang-undang di atas merujuk terhadap adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berhubungan satu sama lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang pada akhirnya berujung atas tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan kepada rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan yuridis.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas.

b. Dilakukan oleh Pemerintah

³⁸ Harsono, Boedi. (2009). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan. Hlm26

³⁹ *Ibid.*, hlm.287-290

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.

c. Secara terus-menerus, berkesinambungan

Kalimat "terus-menerus, berkesinambungan" merujuk terhadap pelaksanaan suatu kegiatan, yang apabila dilaksanakan tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat.

Kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan pengabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d. Teratur

Kata “teratur” memperlihatkan bahwa seluruh kegiatan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum, meskipun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang melaksanakan pendaftaran tanah.

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Suatu Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

f. Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna

Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Pendaftaran tanah itu sendiri memiliki tujuan yang sangat penting dan memberikan keuntungan bagi pemilik sertifikat tanah itu sendiri, tujuan Pendaftaran Tanah antara lain yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum kepada setiap kepemilikan hak atas tanah. Bagi tanah yang telah dilakukan pendaftaran mempunyai kekuatan hukum yang lebih dari pada tanah yang tidak dilakukan pendaftaran. Hukum melindungi terhadap tanah yang telah didaftarkan pada BPN, dengan catatan selama proses dan syarat yuridis administratif waktu proses pendaftaran telah memenuhi persyaratan.
2. Untuk menyediakan informasi pertanahan kepada pihak-pihak tertentu termasuk pihak yang berkepentingan baik yang berkepentingan pemerintah itu sendiri atau lembaga swasta agar mendapatkan kemudahan dalam memperoleh data tanah bila akan memerlukan lahan;
3. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi dibidang pertanahan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif atau disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal. Hutchinson mendefinisikan penelitian hukum doktrinal sebagai, penelitian yang memberikan aposisi sistematis peraturan yang mengatur kategori hukum tertentu, analisis hubungan antara aturan menjelaskan kesulitan dan daerah. mungkin, memprediksi pengembangan masa depan.

Penelitian hukum normatif, mencakup penelitian inventarisasi hukum positif, asas-asas hukum, penelitian hukum klinis, sistematika peraturan perundangundangan, sinkronisasi suatu perundang-undangan, sejarah hukum dan perbandingan hukum.

B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sehubungan dengan tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian normatif, maka sumber data yang digunakan yakni data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum Primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan maupun risalah penyusunnya.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis

dan memahami bahan hukum primer, seperti rancangan peraturan perundang-undangan, hasil karya ilmiah para sarjana, hasil-hasil penelitian, dan Jurnal Hukum, yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti.

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum.

C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan bahan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dokumen, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara membaca dan mencatat dokumen-dokumen (arsip) yang berkaitan dengan penelitian yang dikaji.
2. Kepustakaan, penelitian dilaksanakan dengan mengumpulkan data, membaca, dan menelusuri sejumlah buku-buku, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, literatur dari internet dan lain-lain, yang berhubungan dan dapat menunjang penelitian ini.

D. Analisis Bahan Hukum

Seluruh data yang diperoleh dari bahan hukum primer dan sekunder penulis selanjutnya diklasifikasikan dan dianalisis untuk menghasilkan kesimpulan dari bahan-bahan yang di dapatkan sesuai dengan permasalahan yang dibahas. Metode yang digunakan dalam analisis data adalah analisis kualitatif, yaitu menguraikan data secara

bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan analisis.

Selanjutnya kesimpulan-kesimpulan tersebut atau bahan-bahan yang diperoleh dari hasil analisis digunakan untuk mengkaji dan membahas permasalahan yang diteliti oleh penulis. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh pembahasan dan kesimpulan yang relevan dan tepat serta sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Jual Beli Tanah Atas Sertifikat Hak Milik Yang Memiliki Cacat Hukum Pada Studi Putusan Nomor 133/Pdt/2019/PT.Mks

1. Duduk Perkara

Menimbang bahwa dalam surat gugatan tanggal 9 Februari 2018 dibawah register Nomor 49/Pdt.G/2018/PN.Mks mengemukakan bahwa, Penggugat Andi Baso Matutu adalah Ahli Waris dari Andi Tjintjing Karaeng Lengkese (almarhum) yang telah meninggal Tahun 1961, bahwa semua ahli waris berdasarkan penetapan Nomor.01/P.3HP/2010/PA.BUK memberikan kuasa penuh kepada penggugat untuk mengurus terhadap harta dalam proses hukum dipengadilan.

Bahwa Almarhum Andi Tjintjing Karaeng Lengkese semasa hidupnya memiliki tanah sawah pada Persil 27 S II dan Persil 28 S II Kohir No. 157 CI eluas kurang lebih $\pm$ 38.200 M2 (tiga puluh delapan ribu dua ratus meter Persegi) yang terletak dahulu di Kampung Karuwisi, Lingkungan Karuwisi Distrik Karuwisi Kabupaten Gowa sekarang Kelurahan Sinrijala, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Pada tanggal 17 September 1973 tanah milik orang tua Penggugat tersebut sebagiannya seluas 1.600 M2 dibebaskan oleh Pemerintah Dati II Ujung Pandang untuk pembangunan Jalan

A.P.Pettarani sebagai Jalan akses Urip Sumoharjo menuju Jalan Sultan Allauddin sehingga luas tanah awal seluas kurang lebih $\pm$ 38.200 M2 menjadi berkurang dan tersisah seluas 36. 600 M2 sebagaimana tertulis dahulu dalam Surat Rincik Boetaja atau Simana Tanae Kampung Karuwisi Distrik Karuwisi Kabupaten Gowa;

Pada tahun 1982 objek tanah a quo milik orang tua Penggugat Almarhum Andi Tjinjing Karaeng Lengkesse seluas 36.600 M2 terhisap masukke dalam areal Sertipikat Hak Milik No. 351/Karuwisi/1982 Tanggal 27 Februari 1982 gambar situasi sementara No. 294/1982 Tanggal 15 Februari 1982 seluas 42.083 M2 milik Almarhum Drs. Hamat Yusuf/Ayah Para Tergugat I yang di daftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Madya Ujung Pandang/Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar/Turut Tergugat;

Bahwa kemudian sertifikat Hak Milik No.351/Karuwisi/1982 dipecahkan lagi menjadi 5 bagian sertifikat hak milik, bahwa selanjutnya, a terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 629/Karuwisi Tanggal 11 November 1994 Gambar Situasi No. 2253 Tanggal 18 Juni 1994 atas nama Drs. Hamat Yusuf, telah dilakukan pergantian blanko oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar/Turut Tergugat menjadi SHM No.629/Karuwisi Tanggal 9

Maret 2005 Gambar Situasi No.2253 luas tanah 12. 931 M2 atas nama Drs. Hamat Yusuf orang tua Para Tergugat I.

Bahwa dalam proses pemecahan terhadap SHM 629/Karuwisi/1994 tanggal 11 November 1994 yang telah dilakukan pergantian blanko oleh Badan Pertanahan Nasional Makassar/Turut Tergugat menjadi SHM No.629/Karuwisi Tanggal 9 Maret 2005 Gambar Situasi No.2253 luas tanah 12. 931 M2 atas nama Drs. Hamat Yusuf orang tua Para Tergugat I, oleh Tergugat I secara melawan hukum memalsukan SHM No. 629/Karuwisi/1994 Tanggal 11 November 1994 dan merubah luas dari 12. 931 M2 menjadi 15. 631 M2 sehingga atas Perbuatan Tergugat I, Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah SHM No. 629/Karuwisi/1994 merasa dirugikan dan mengadukan ke Polda Sulselbar. Laporan dan pengaduan Penggugat atas tindakan Kriminal yang dilakukan Drs. Saladin Hamat Yusuf, diproses secara hukum dan terhadap Perbuatan Tergugat I yang memalsukan SHM No.629 tersebut, Drs. Saladin Hamat Yusuf di vonis 2 (dua) tahun penjara oleh Pengadilan pidana pada Pengadilan Negeri Makassar sesuai putusan Nomor : 620/Pid.B/2015/PN.Mks yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor : 140/PID/2016/PT.MKS Tanggal 19 Juli 2016 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 419 K/Pid/2017 tanggal 22 Mei 2017 putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan pada Putusan Pidana tersebut, menurut hukum kedudukan perolehan SHM Nomor 629/Karuwisi/1994 Tanggal 11 November 1994, yang telah dilakukan pergantian blanko oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar/Turut Tergugat, menjadi SHM No.629/Karuwisi Tanggal 9 Maret 2005 Gambar Situasi No.2253 luas tanah 12. 931 M2 atas nama Drs. Hamat Yusuf dan Seluruh turunannya yang dipecahkan menjadi 4 (empat) bagian SHM, yang merupakan cacat hukum dan tidak memiliki bukti hak.

Bahwa karena perbuatan Drs. H. Saladin Hamat Yusuf/Tergugat I berdasarkan putusan Pengadilan Pidana yang berkekuatan hukum tetap yakni putusan Pengadilan Negeri Makasar No.620/Pid.B/2015/PN.Mks Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makasar No : 140/PID/2016/PT.MKS Tanggal 19 Juli 2016 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 419 K/Pid/2017 tanggal 22 Mei 2017 merupakan tindak pidana, maka beralasan menurut hukum bila SHM Nomor 629/Karuwisi/1994 beserta seluruh Turunan SHM Pecahannya, yang merupakan cacat hukum dan tidak memiliki bukti hak.

Tanah penggugat dikuasai dan diduduki oleh para tergugat I , para tergugat II dan para tergugat III, tergugat IV, dan Tergugat V. Penguasaan oleh para tergugat tersebut didasarkan pada SHM Nomor.629/Karuwisi tanggal 11 November 1994, atas nama Drs .

Hamat Yusuf, telah dilakukan penggantian blanko oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar/ turut tergugat menjadi SHM No.629/Karuwisi Tanggal 9 Maret 2005, yang dilakukan perbuatan pemecahan sertifikat tergugat I dan pengusaan oleh tergugaat II,III,IV dan V merupakan perbuatan melawan hukum, sesuai dengan pasal 1365 KUHPdata yang menegaskan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut; perbuatan para tergugat – tergugat tersebut telah mengakibatkan penggugat kehilangan hak dan mengalami kerugian.

Bahwa perbuatan para tegugat II yang menguasai SHM Nomor 20693 merupakan perbuatan melawan hukum karena Sertifikat Induk yaitu, SHM No.629/Karuwisi/1994 tanggal 11 Novermber yang dppecahkan dan telah dilakukan penggantian blanko oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, Turut tergugat dengan SHM No.629/Karuwisi/1994 atas nama Drs. Hamat Yusuf telah dinyatakan palsu berdasarkan Putusan Pengadilan Pidana No.620/Pid.B.2015/ PN.MKS tanggal 19 Juli 2016 dan Putusan Mahkamah Agung RI No.419 K/Pid/2017 tanggal 22 Mei 2017.

2. Analisis Penulis

Pada point ke 7 duduk perkara, yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli antara para tergugat I, dengan tergugat III tidak sah dan batal demi hukum, berdasarkan pada point ke 13 yang menyarakan bahwa perbuatan terdakwa DRS.H.Saladin Hamat Yusuf Tergugat I , terbukti secara sah melakukan perbuatan melawan hukum meyakinkan melakukan tindak pidana menyuruh dan menempatkan keterangan palsu ke dalam surat autentik yakni SHM No.629/Karuwisi/1994 berdasarkan putusan pidana No.620/Pid.B/ 2015/PN.MKS yang dikuatkan oleh Pnegadilan Tinggi Putusan No.140/PID/2016/PT.MKS tanggal 19 Juli 2016 dan Mahkamah Agung RI Putusan No. 140 /PID/2016/PT.MKS .

Maka menurut analisis penulis, sertifikat tersebut memiliki cacat hukum karena putusan pengadilan, terindikasi unsur – unsur pernyataan palsu, dan penipuan yang menyebabkan sertifikat ini harus dibatalkan.

B. Pertimbangan Hukum Hakim Pada Studi Putusan Nomor 133/Pdt/2019/PT.Mks

Berdasarkan pertimbangan hukum pada putusan No.133/Pdt/2019/Pt.Mks yang menyatakan gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini disebabkan oleh tanah sengketa yang digugat sedang digugat pihak lain dalam perkara No.274/Pdt/2016/PN.Mks dan No.58/Pdt.G/2016/PN,Mks yang belum

mempunyai kekuatan hukum tetap dan guna menghindari dua putusan yang saling bertentangan terhadap objek yang sama. Adapun fakta lain yang membuat gugatan penggugat tidak dapat diterima ialah penggugat tidak dapat menentukan dengan jelas luas tanah yang digugan dan tidak dapat menunjukkan letak tanah persil 27 SII dan persil 28 Kohir 321.

Menimbang, bahwa Objek suatu gugatan mengenai tanah sangat dipenukan adanya kejelasan luas dan letak tanah sengketa, supaya putusan perdata tersebut dapat dieksekusi. Suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, harus dinyatakan tidak dapat dilaksanakan eksekusinya (non eksekutabel) apabila luas tanah atau letak tanah sengketa tidak jelas. Suatu putusan yang tidak dapat dieksekusi, tujuan mengajukan gugatan untuk menyelesaikan sengketa melalui putusan Hakim tidak dicapai dan tidak sesuai dengan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan. Tujuan adanya hukum melalui putusan tersebut, yaitu supaya adanya keadilan, kepastian dan kemampaatan tidak dapat diwujudkan;

Menimbang, bahwa karena gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka penggugat dihukum membayar biaya perkara yang dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Analisis penulis, terhadap pertimbangan hukum hakim pada putusan 133/Pdt/2019/PT.Mks, apabila fakta – fakta yang diajukan

oleh penggugat merupakan benar dan dapat dibuktikan, maka penggugat diharap mengajukan permohonan kasasi. Tetapi terlebih dahulu, penggugat dapat mencari Kembali fakta – fakta terhadap tanah tersebut secara lengkap,jelas dan berkekuatan hukum.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perbuatan terdakwa DRS. H. Saladin Hamat Tergugat I, terbukti secara sah melakukan perbuatan melawan hukum meyakinkan melakukan tindak pidana menyuruh dan menempatkan keterangan palsu ke dalam surat autentik yakni SHM Nomor 629/Karuwisi/1994 berdasarkan putusan pidana Nomor 620/Pid.B/2015/PN.MKS yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Putusan Nomor 140/PID/2016/PT.MKS tanggal 19 Juli 2016 dan Mahkamah Agung RI Putusan Nomor 140/PID/2016/PT.MKS\
2. Pertimbangan hukum pada putusan 133/Pdt/2019/PT.MKS, hakim menimbang bahwa, penggugat tidak dapat menentukan dengan jelas luas tanah yang digugan dan tidak dapat menunjukkan letak tanah persil 27 SII dan persil 28 Kohir 321, maka dari itu gugatan penggugat tidak diterima.

B. Saran

1. Sebaiknya, pembuat sertifikat hak milik yakni PPAT harus lebih teliti dan selektif lagi dalam melihat berkas berkas kliennya, hal ini diwajibkan agar tidak lagi terjadi pemalsuan ataupun celah hukum yang dapat merugikan para pihak.

2. Sebaiknya, hakim mempertimbangkan kembali terkait surat rintjik penggugat, dan meninjau lebih lanjut terkait saksi – saksi yang membuktikan adanya kepalsuan dalam sertifikat hak milik tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

AI – Qur'an dan Terjemahan

Buku

- Arba M. (2021). Hukum Agraria. Sinar Grafika.
- Arba, M. (2015). Hukum agraria Indonesia. Indonesia: Sinar Grafika.
- Abdulkadir Muhammad. (1990). *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan II.
- Frans Satriyo Wicaksono. (2008). *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak*, Jakarta: Visimedia.
- Harsono B, (2005). Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2009). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- I Ketut Oka Setiawan. (2016). *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Marbun. BN. (2006). Kamus Hukum Indonesia. Jakarta: Sinar Harapan.
- Murad R. (1991). Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah. Jakarta: Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nawi S. dan Syahrudin MAR. (2020). Kapita Selekta Hukum Agraria. Makassar: Kretakupa.
- Pasamai S, Salle, Kadir H. (2017). Hukum Agraria dan Hukum Tanah Indonesia. Arus Timur: Makassar.
- Subekti. (1985). *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT Intermasa, Cetakan X.
- Frans Satriyo Wicaksono. (2008). *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak*, Jakarta: Visimedia.

Jurnal

Bagali, D. P. (2015). Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda. *Lex Privatum*, 3.

Deng, E. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang. *Jurnal Hukum Positum*, 4.

Perundang – undangan

Undang – undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang – undang Hukum Perdata

Undang – undang Pokok Agraria (UUPA)