**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KOTAMOBAGU NOMOR : 104/PDT.G/2019/PN Ktg TENTANG JUAL BELI BANGUNAN TIDAK BESERTA DENGAN TANAH**

**Abdurahman Syarif**

(SI Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

[abdurahmansyarif16040704001@mhs.unesa.ac.id](mailto:abdurahmansyarif16040704001@mhs.unesa.ac.id)

**Mahendra Wardhana**

(SI Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

[mahendrawardhana@unesa.ac.id](mailto:mahendrawardhana@unesa.ac.id)

**Abstrak**

Kasus sebuah sertifikat tanah yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang salah satu pertimbangan hakimnya berdasarkan karena jual beli yang terpisah antara bangunan dengan tanahnya yakni pada putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu (Putusan Nomor : 104/Pdt.G/2019/PN Ktg). Sengketa tersebut terdapat Sertifikat Hak Milik No.71/Purworejo dan Sertifikat Hak Milik No. 685/Purworejo Tahun 2011. Berdasarkan terbitnya Sertifikat Hak milik atas tanah tersebut pihak Pengugat merasa dirugikan, sebab Pengugat merasa memiliki tanah tersebut berdasarkan jual beli yang terpisah antara bangunan dengan tanahnya, Majelis Hakim mengabulkan permohonan Pengugat dengan salah satu pertimbangan hakimnya adalah penguasaan tanah oleh Tergugat hanya berdasarkan jual beli yang jelas dalam surat tersebut tercantum hanya berupa rumah atau bangunan tidak dengan tanahnya. Sengketa diatas menimbulkan sebuah permasalahan mengenai yakni siapa yang berhak atas tanah tersebut. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pertimbangan hakim dan akibat hukum dari putusan tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang merupakan penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan kasus dengan sumber bahan hukum primer, sekunder. Metode pengumpulan bahan hukum menggunakan studi kepustakaan dengan teknik analisis preskriptif. Hasil penelitian ini adalah putusan hakim terdapat Asas putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci, pada perkara ini hakim kurang memperhatikan Asas tersebut, terdapat kekaburan mengenai jual beli yang terpisah antara tanah dengan bangunan diatasnya, putusan hakim menyatakan sertifikat Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum, namun berdasarkan analisis penulis, jual beli terpisah yang dilakukan Tergugat benar berdasarkan status tanah, sehingga putusan tersebut tidak mencerminkan unsur keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan dan Para Tergugat tidak dapat merasakan manfaat dari tanah tersebut.

**Kata Kunci** : sengketa tanah, jual beli, kepastian hukum

**Abstract**

The case of a land certificate that does not have binding legal force where one of the judges' considerations was based on a separate sale and purchase between the building and the land, namely the decision of the Kotamobagu District Court (Decision Number: 104 / Pdt.G / 2019 / PN Ktg). The dispute contained Freehold Certificate No.71 / Purworejo and Freehold Certificate No. 685 / Purworejo in 2011. Based on the issuance of the Certificate of Ownership to the land, the Plaintiff felt aggrieved, because Plaintiff felt that he owned the land based on a separate sale and purchase between the building and the land, the Panel of Judges granted the Plaintiff's request with one of the judges' considerations being control of the land by the Defendant. only based on sale and purchase which is clearly stated in the letter only in the form of a house or building, not the land. The dispute above raises a problem regarding who is entitled to the land. The purpose of this study was to analyze the judge's consideration and the legal consequences of the decision. The research method used in this research is normative legal research which is legal research by examining library materials or secondary data using a statutory approach, a conceptual approach, and a case approach with primary and secondary sources of legal materials. The method of collecting legal materials uses library research with prescriptive analysis techniques. The result of this research is that the judge's decision contains a decision principle that contains a clear and detailed basis for reasons, in this case, the judge pays less attention to this principle, there is confusion regarding the sale and purchase of the land and the building above it, the judge's decision states that the Defendant's certificate has no legal force, however, based on the author's analysis, the separate sale and purchase carried out by the Defendant was correct based on the status of the land so that the decision did not reflect the elements of justice, legal certainty, benefit, and the Defendants could not benefit from the land.

**Keyword:** Land dispute, buying, and selling, legal certainty

**PENDAHULUAN**

Penguasaan tanah oleh individu atau badan hukum adalah erat kaitannya dengan pemberian hak atau kewenangan kepada orang maupun badan hukum untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut untuk kepentingannya. Tanah dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk pembangunan perumahan, pertanian, perkebunan, peternakan, dan usaha-usaha lainnya. Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Hak atas tanah sebagai yang dimaksud terdapat pada Pasal 16 ayat (1) UUPA, berbunyi :

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

1. Hak milik.
2. Hak guna-usaha
3. Hak guna bangunan.
4. Hak pakai.
5. Hak sewa.
6. Hak membuka tanah.
7. Hak memungut hasi hutan.
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53.”

Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka tanah harus menjadi salah satu wadah untuk mencapai kesejahteraan bagi kehidupan bangsa (Leksono 2019). Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia (Andari and Purwoatmodjo 2019). Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang

tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah, pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah berbunyi : “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.”

Pendaftaran tanah tersebut meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak, pemberian surat tanda bukti hak yang dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya (Labatjo 2017). Salah satu pemegang hak atas tanah salah satunya adalah hak milik. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa “Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Dari Pasal 20 ayat (1) tersebut merupakan hak milik atas tanah yang dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya masih hidup, dan apabila meninggal maka hak miliknya dapat diteruskan oleh ahli warisnya. Hak milik atas tanah lebih kuat apabila dibanding dengan hak atas tanah yang lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu dan merupakan suatu induk bagi hak atas tanah yang lain serta tidak bertindak pada hak atas tanah yang lain.

Hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Namun, hak milik dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain, dapat hapus, dan dapat dibatalkan menurut perundang-undangan di bidang agraria. Maksud dari beralih yakni berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum, contohnya adalah meninggalnya seseorang yang telah meninggal dunia, dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak dari objek hak atas tanah yang diwariskan.

Sedangkan, maksud dialihkan berarti berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum, contohnya adalah jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan, lelang (Santoso 2019). Hak milik dapat hapus apabila tanahnya jatuh kepada negara (karena pencabutan hak, karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, karena di telantarkan, karena ketentuan dalam Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA) dan tanahnya musnah.

Hak atas tanah dapat juga terjadi pembatalan, pengertian mengenai pembatalan hak atas tanah terdapat di Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang berbunyi “Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacad hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ini adalah putusan pengadilan yang membatalkan pemberian hak atas tanah, atau dalam hal ini haruslah merupakan putusan terhadap sengketa tata usaha negara, yang dimajukan oleh seorang yang berhak atas bidang tanah tersebut terhadap pejabat tata usaha negara (dalam hal ini pejabat dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional) yang telah memberikan Hak Pakai atas tanah yang di persengketakan. Mengakhiri maupun membatalkan perjanjian pemberian Hak Pakai, putusan ini merupakan putusan dalam lingkup peradilan umum (Muljadi and Widjaja 2005).

Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menjelaskan :

1. “Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.
2. Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.”

Pasal 124 ayat (2) di atas memberikan keterangan bahwa amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Esensi pada putusan perdata mengenai pembatalan sertifikat tanah, lebih kepada aspek kepemilikan hak atas tanah dengan tidak mengambil alih wewenang administrasi, dengan kata lain putusan perdata harus menghindari penggunaan amar putusan menyatakan batal atau membatalkan sertifikat tanah, apabila hakim perdata sudah menyatakan suatu sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum, maka si pemenang gugatan harus mengajukan permohonan pembatalan kepada BPN untuk membatalkan sertifikat tersebut berdasarkan putusan pengadilan (Pramana, Arjaya, and Widiati 2020).

Semakin berkembangnya zaman kebutuhan masyarakat akan tanah semakin pesat, saat ini terdapat banyak sekali fenomena sengketa hak atas tanah yang terjadi di Indonesia. Salah satu contoh kasus sebuah sertifikat tanah yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang salah satunya disebabkan karena jual beli yang terpisah antara bangunan dengan tanahnya yakni pada putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu (Putusan Nomor : 104/Pdt.G/2019/PN Ktg) antara pihak Sudirman Sataruno (Pengugat) dan Afrilia T. Kamulyan (Tergugat).

Perkara dalam putusan tersebut di atas terjadi dikarenakan sengketa kepemilikan hak atas tanah, dimana ada yang dirugikan dari terbitnya sertifikat hak atas tanah yang di dapat dari program Menteri dalam negeri yakni proyek operasi nasional agraria (Prona) pada tahun 1981. Sengketa tersebut terjadi atas suatu objek sengketa sebidang tanah Kintal/Pekarangan dengan ukuran : ± 245 M2. Terletak di Desa Purworejo, Dusun I, Kecamatan Modayag, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, Provensi Sulawesi Utara. Objek sengketa tersebut diatasnya terdapat Sertifikat Hak Milik No. 71/Purworejo Tahun 1981 yang kemudian dipecah menjadi beberapa sertifikat salah satunya, sertifikat Hak Milik pemisahan No. 685/Purworejo Tahun 2011 yang dimiliki oleh pihak Tergugat.

Terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 71 Purworejo dan Sertifikat Hak Milik No. 685 Purworejo, pihak Pengugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kotamobagu karena merasa dirugikan oleh Para Tergugat, menurut Pengugat jual beli yang dilakukan oleh para pihak waktu itu adalah terpisah sesuai dengan surat jual beli yang dilakukan, yang dibeli hanya rumah atau bangunan yang ada diatasnya tidak beserta dengan tanah yang dibawahnya dan Majelis Hakim mengabulkan permohonan Pengugat tersebut. Majelis Hakim berpendapat bahwa penguasaan tanah oleh Tergugat hanya berdasarkan jual beli yang jelas dalam surat tersebut tercantum hanya yang dijual berupa rumah tidak dengan tanahnya dikarenakan tanah tersebut merupakan tanah dari Perusahaan Daerah Perkebunan Kopi Modayag (PD PKM).

Berdasarkan uraian sengketa di atas, permasalahan tersebut berkaitan dengan bentuk penguasaan hak atas tanah yang sesungguhnya. Siapakah pemilik sah terhadap tanah yang menjadi objek sengketa antara Pengugat dengan Tergugat dan kepastian hukum yakni sertifikat hak milik atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat. Maka penulis tertarik untuk meneliti bagaimana pertimbangan hakim dan akibat hukum bagi para pihak dari putusan Pengadilan Kotamobagu Nomor : 104/Pdt.G/2019/PN tersebut.

**METODE**

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan sebagai bahan dasar untuk diteliti dan dengan cara mengadakan penelusuran peraturan perundang-undangan dan literatur yang berkaitan terhadap masalah yang diteliti (Soekanto and Mamudji 2001). Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute aproach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Penelitian hukum dilakukan dengan penelusuran terhadap bahan-bahan hukum sebagai dasar untuk membuat suatu keputusan hukum (*legal decision making*) terhadap kasus-kasus yang konkret (Efendi and Ibrahim 2016).

Suatu pembahasan atau pemecahan terhadap permasalahan isu hukum dapat dilakukan dengan pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian sebagai cara pandang yang dapat memberi kejelasan terhadap uraian untuk mendapatkan jawaban mengenai permasalahan yang dibahas dalam penelitian. Penelitian hukum yuridis normatif dalam penyelesaian permasalahan isu hukum, diperlukan sumber-sumber penelitian yang disebut bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas. Bahan hukum primer tersebut terdiri atas : peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan, dan putusan hakim(Ali 2009). Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku hukum, jurnal penelitian, skripsi, dan dokumen resmi yang membahas tentang sertifikat tanah yang salah satu pertimbangan hakim yakni berdasarkan jual beli bangunan tidak beserta dengan tanah.

Teknik pengumpulan bahan hukum primer, untuk memudahkan pembahasan permasalahan, sebaiknya tersusun dan teridentifikasi secara sistematis (Pasek Diantha 2016).Sedangkan, dalam pengumpulan bahan hukum sekunder menggunakan Pendekatan Konseptual *(conceptual approach)* yang diperoleh dari kepustakaan terhadap buku-buku yang mengandung konsep hukum yang berkaitan dengan isu tentang jual beli bangunan tidak beserta dengan tanah. Teknik analisis bahan hukum yang gunakan dalam penelitian ini menggunakan metode preskripsi yaitu mengidentifikasi fakta-fakta hukum dan mengeliminasi bahan-bahan yang tidak memiliki kaitan dengan masalah penelitian, melakukan pencarian jawaban rumusan masalah berdasarkan hukum yang telah terkumpul, lalu melakukan penarikan kesimpulan sebagai jawaban atas rumusan masalah (Marzuki 2005).

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Kasus Posisi**

Putusan Nomor: 104/Pdt.G/2019/PN Ktg Pengadilan Negeri Kotamobagu yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tentang sertifikat tanah yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang salah satunya disebabkan karena jual beli yang terpisah antara bangunan dengan tanahnya. Sengketa tersebut terjadi atas suatu objek sengketa sebidang tanah Kintal/Pekarangan dengan ukuran : ± 245 M2. Terletak di Desa Purworejo, Dusun I, Kecamatan Modayag, Kabupaten Bolaang Mongondow Timur, Provinsi Sulawesi Utara. Pada tahun 1973 ayah dan ibu Pengugat menjual rumah yang terbuat dari bahan kayu atau papan yang berdiri diatas tanah obyek sengketa tersebut kepada Alex Nender yakni kakek Tergugat yang telah meninggal dunia.

Sebidang tanah Pekarangan yang menjadi objek sengketa tersebut asal mulanya adalah tanah Negara Bebas yang dikuasai dimiliki dan kelola oleh Perusahaan Daerah Perkebunan Kopi Modayag disingkat (PD PKM). Bahwa ayah dan ibu Tergugat (Alex Nender) menguasai tanah pekarangan ini sejak tahun 1973, dengan status pinjam pakai dari PD PKM. Pada tahun 1976, oleh pemerintah daerah Kabupaten Bolaang Mongondow dalam hal ini Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bolaang Mongondow, mengeluarkan instruksi tanah-tanah *ex* PD PKM, yang dikuasai masyarakat yang tidak produktif lagi dapat dibebaskan untuk masyarakat.

Berdasarkan intruksi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bolaang Mongondow, orang tua Tergugat (Alex Nender) mengajukan permohonan kepada Pemerintah untuk mendapatkan hak atas tanah yang dikuasainya, sehingga pada tahun 1978, dilakukan pengukuran tanah oleh dan terbitlah surat ukur No, 1141/1978, tertanggal 19 Desember 1978, dasar surat Keputusan Gubernur cq Kepala Direktorat Agraria No. 293/HM/P3HT/1978-1979. Bahwa pada tanggal 01 juli 1981, Kepala Direktorat Agraria menunjuk Bekas Tanah Negara Warkah No. 1247/1981, Nama pemegang Hak Alex Nender, Sertifikat Hak Milik No. 71/Purworejo tahun 1981. Atas terbitnya Sertifikat hak milik No. 71/Purworejo tahun 1981 dan dipisahkan menjadi beberapa sertifikat, salah satunya Sertifikat Hak Milik No. 685 desa Purworejo atas nama Aprilia T. Kamulyan (Tergugat).

Terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 71 Purworejo dan Sertifikat Hak Milik No. 685 Purworejo, pihak Pengugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kotamobagu karena merasa dirugikan oleh Para Tergugat. Gugatan yang diajukan Pengugat salah satunya meminta untuk membatalkan sertifikat yang telah terbit tersebut.

Berdasarkan kasus dalam putusan Pengadilan Nomor : 104/Pdt.G/2019/PN Ktg, hakim memutuskan putusan tersebut sebagai berikut:

**M E N G A D I L I**

1. Mengabulkan Gugatan Pengugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Pengugat (SUDIRMAN SATARUNO) NURKAYA SATARUNO, KAMARIA SATARUNO, HUSEN SATARUNO, SUKARDI SATARUNO, SAHRIL SATARUNO, SAIDAH SATARUNO dan HADIDJAH SATARUNO adalah ahli waris dari MUHAMMAD SATARUNO almarhum dan TEMON KATIBIMAN (almarhumah);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Desa Porworejo Dusun I Kecamatan Modayag Kabupaten Bolaang Mangondow Timur dengan ukuran luas ± 245 M² sesuai surat penjualan antara ARIJAH MAMONTO dengan MUHAMMAD SATARUNO dengan batas-batas sebagai berikut:

* Utara berbatasan dengan tanah milik Keluarga ISMARI.
* Selatan berbatasan dengan tanah milik KASMIN KARDI yang sekarang dikuasai oleh AFRILIA T. KAMULYAN/MEYTI NENDER dan Pekarangan BPU/Pekarangan Kantor Camat Modayag.
* Timur berbatasan dengan Jalan Raya.
* Barat berbatasan dengan tanah milik Keluarga ISMARI sekarang dikuasai oleh APRILIA T. KAMULYAN dan MEYTI NENDER. Adalah tanah pekarangan milik MUHAMMAD SATARUNO dan TEMON KATIBIMAN yang belum dibagi waris kepada ahli warisnya;

1. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum;
2. Menyatakan sertifikat hak milik sertifikat nomor 71 Desa Purworejo atas nama ALEX NENDER dan sertifikat hak milik nomor 685 Desa Purworejo atas nama APRILIA T KAMULYAN yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan secara bebas tanah objek sengketa yang terletak di Desa Porworejo Dusun I Kecamatan Modayag Kabupaten Bolaang Mangondow Timur dengan ukuran luas ± 245 M² sesuai surat penjualan antara ARIJAH MAMONTO dengan MUHAMMAD SATARUNO dengan batas-batas sebagai berikut:

* Utara berbatasan dengan tanah milik Keluarga ISMARI.
* Selatan berbatasan dengan tanah milik KASMIN KARDI yang sekarang dikuasai oleh AFRILIA T. KAMULYAN/MEYTI NENDER dan Pekarangan BPU/Pekarangan Kantor Camat Modayag.
* Timur berbatasan dengan Jalan Raya.
* Barat berbatasan dengan tanah milik Keluarga ISMARI sekarang dikuasai oleh APRILIA T. KAMULYAN dan MEYTI NENDER. Kepada Pengugat sebagai ahli waris dari MUHAMMAD SATARUNO dan TEMON KATIBIMAN dan jika tidak menyerahkan secara bebas dan sukarela maka diupayakan secara paksa dengan bantuan aparat Negara dalam hal ini pihak kepolisian;

1. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan takluk terhadap putusan ini;
2. Menolak gugatan Pengugat untuk selain dan selebihnya;
3. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.4.586.000,- (empat juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah).
4. **Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor : 104/Pdt.G/2019/PN Ktg. Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Tanah Yang Terpisah Antara Bangunan Dengan Tanah**

Berdasarkan putusan nomor : 104/Pdt.G/2019/PN Ktg.tersebut, selanjutnya akan dilakukan analisis terhadap pertimbangan hakim sebagai berikut :

1. **Pertimbangan hukum hakim mengenai tanah Negara**

Majelis Hakim dalam pertimbangan tentang

hukumnya menyatakan :

“ Menimbang, bahwa terhadap dasar tanah Negara inilah ALEX NENDER mengajuhkan permohonan penerbitan sertifikat hak milik nomor.71/Desa Purworejo, dan terhadap hal yang dilakukan oleh ALEX NENDER tersebut Majelis Hakim tidak sependapat sebab penguasaan tanah oleh ALEX NENDER hanya berdasarkan jual beli yang jelas dalam surat tersebut tercantum hanya yang dijual berupa rumah (vide bukti T.2-2) tidak dengan tanahnya dikarenakan tanah tersebut merupakan tanah dari PD PKM yang diletakkan hak pakai, dan jika berakhir masa hak pakainya maka tanah tersebut berstatus sebagai tanah Negara yang diistilahkan sebagai tanah Negara yang diduduki oleh rakyat; **“**

Sengketa hak atas tanah diatas menyangkut mengenai Tanah Negara, Tanah Negara merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam rangka hak menguasai sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang mempunyai kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Tedapat dua bentuk tanah Negara yakni tanah Negara bebas dan tanah Negara yang tidak bebas (Limbong 2017). Tanah–tanah Negara yang disebut dengan tanah Negara bebas “*vrij landsdomein*” yaitu tanah Negara yang benar-benar bebas artinya bahwa tanah tersebut belum ada atau belum pernah dilekati oleh sesuatu hak apapun (Supriadi 2015).

Pengertian hak tersebut harus diartikan yuridis yang diatur dalam ketentuan hukum barat termasuk didalamnya hak rakyat atas tanah yang pada waktu itu tanah-tanah yang mendasarkan pada hukum adat setempat (Limbong 2017). Sepanjang tidak didaftarkan haknya dengan cara menundukkan diri secara suka rela kepada hukum barat maka tanah yang dikuasai rakyat merupakan bagian dari atau berstatus sebagai tanah Negara yang diistilahkan sebagai tanah Negara yang diduduki oleh rakyat. Tanah Negara bebas ini cakupannya dibedakan menjadi dua yaitu yang pertama tanah–tanah menjadi tanah Negara bebas karena dibebaskan dari hak-hak milik rakyat oleh suatu instansi/departemen, dianggap tanah Negara dibawah penguasaan departemen yang membebaskan.

Kedua, tanah Negara bebas yang tidak ada penguasaan secara nyata diserahkan kepada suatu departemen, dianggap bahwa tanah tersebut dimasukkan kedalam penguasaan departemen dalam negeri. Kemudian Tanah Negara yang tidak bebas *“onvrij landsdomein”* yaitu tanah Negara yang diatasnya ada hak-hak rakyat atas tanah atau tanah yang dikuasai atau diduduki oleh rakyat berdasarkan pada hukum adat mereka (hak ulayat masyarakat hukum adat) (Supriadi 2015). Konsep tentang pengertian tanah Negara dapat ditarik kesimpulan bahwa terdapat dua kategori tanah Negara dilihat dari asal usulnya yaitu tanah Negara yang berasal dari tanah yang benar-benar belum pernah ada hak atas tanah yang melekatinya atau disebut sebagai tanah Negara bebas dan tanah Negara yang berasal dari tanah-tanah yang sebelumnya ada haknya, karena sesuatu hal atau adanya perbuatan hukum tertentu menjadi tanah Negara.

Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, terdapat penjelasan pemberian hak atas tanah merupakan penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas tanah Hak Pengelolaan. Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Kewenangan pemberian hak dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan dalam permohonan pemberian hak menurut Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, adalah (Justitia Tampan 2017):

1. Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukkan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.
3. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah kawasan hutan, harus terlebih dahulu dilepaskan dari statusnya sebagai kawasan hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Tanah-tanah tertentu yang diperlukan untuk konversi yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tidak dapat dimohon dengan sesuatu hak atas tanah.

Majelis Hakim berpendapat mengenai asal-usul tanah yang menjadi objek sengketa, bahwa benar tanah tersebut adalah tanah milik Perusahan Daerah Perkebunan Kopi Modayag (PD PKM) yang penguasaannya hanya bersipat hak pakai sehingga bila hak pakainya berakhir maka tanah tersebut menjadi tanah Negara bebas yang berarti tanah yang dikuasai rakyat merupakan bagian dari atau berstatus sebagai tanah Negara yang diistilahkan sebagai tanah Negara yang diduduki oleh rakyat, sehingga yang perlu dicermati terlebih dahulu adalah mengenai status tanah tersebut. Maka, mengenai Asas Pemisahan Horizontal diperhatikan pada sengketa hak atas tanah diatas.

Asas Pemisahan Horizontal menjelaskan bahwa bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagaian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya (Dwiyatmi 2020). Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah diatasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan (Arba 2015).

Tanah yang menjadi sengketa pada perkara di atas diketahui bahwa tanah tersebut milik Perusahaan Daerah (PD PKM) yang diletakkan Hak Pakai, Hak Pakai sendiri merupakan hak-hak lainnya atas tanah yang tidak mungkin di berikan dengan status hak atas tanah dalam bentuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak Guna Usaha (Muljadi and Widjaja 2005). Sehingga tanah yang menjadi sengketa tersebut seharusnya tidak dapat dimiliki dengan status hak milik oleh Pengugat maupun Tergugat terkecuali jika terdapat pembebasan tanah tersebut dari yang menguasai atau mengelola tanah tersebut untuk diserahkan kepada masyarakat. Di dalam perkara diatas pihak Tergugat menjelaskan bahwa setelah masa hak pakai dari perusahaan daerah tersebut berakhir, tanah-tanah milik perusahaan daerah tersebut yang salah satunya menjadi objek sengketa pada kasus ini dibebaskan untuk masyarakat oleh pemerintah Kabupaten Bolaang Mongondow, dan masyarakat dapat mengajukan pensertifikat hak milik atas tanah yang di tempati tersebut. Maka benar bahwa tanah yang di kuasai oleh Tergugat adalah tanah negara yang masih utuh dan dapat dimiliki oleh Tergugat berdasarkan yang terakhir menguasai tanah objek sengketa tersebut.

1. **Pertimbangan Hukum Hakim Mengenai Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Para Pihak**

Majelis Hakim dalam pertimbangan tentang hukumnya menyatakan :

“Menimbang, bahwa terhadap surat jual beli tertanggal 26 Februari 1973 oleh MUHAMMAD SATARUNO dan ALEX NENDER yang tercantum bahwa yang jual hanya rumah tidak dengan tanahnya dikarenakan tanah tersebut adalah milik Perusahan Daerah Perkebunan Kopi Modayag (PD PKM) dan oleh Majelis Hakim menyimpulkan bahwa benar tanah tersebut adalah adalah tanah milik Perusahan Daerah Perkebunan Kopi Modayag (PD PKM) yang penguasaannya hanya bersipat hak pakai sehingga bila hak pakainya berakhir maka tanah tersebut menjadi tanah Negara bebas yang berarti tanah yang dikuasai rakyat merupakan bagian dari atau berstatus sebagai tanah Negara yang diistilahkan sebagai tanah Negara yang diduduki oleh rakyat; **“**

Perjanjian jual beli yang dilakukan para pihak pada dasarnya adalah undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian, sehingga perjanjian yang sah itu mengikat para pihak dan harus memenuhi janji-janjinya. Pasal 1338 KUH Perdata menjelaskan :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Para pihak yang akan membuat perjanjian sebenarnya di beri kebebasan dalam pembuatannya asalkan para pihak saling setuju akan isi perjanjian tersebut. Kebebasan yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata tersebut tidaklah mutlak, melainkan harus diimbangi dengan aturan yang menyatakan bahwa kebebasan tersebut diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kepatutan, dan kebiasaan, kesusilaan dan ketertiban umum dalam pembuatan maupun pelaksanaannya, maka jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak haruslah berdasarkan itikad baik dan saling menguntungkan (Suarti 2019).

Pasal 1320 KUH Perdata menjelaskan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Para pihak di dalam kasus sengketa tanah diatas adalah perjanjian bawah tangan, perjanjian yang dibuat tersebut tidak melibatkan notaris atau pejabat umum lainnya. Perjanjian bawah tangan hanya dapat diakui oleh para dalam perjanjian. Apabila salah satu pihak menyangkal keberadaan perjanjian bawah tangan tersebut, maka hakim diwajibkan untuk melakukana pemeriksaan atas kebenaran perjanjian tersebut di muka pengadilan dan mengajukan bukti-bukti pendukung lainnya. Pada kasus sengketa diatas para pihak tidak menyangkal akan perjanjian yang mereka buat tersebut dan di dalam perjanjian yang mereka buat tersebut sudah diketahui bagaimana status dari tanah tersebut.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat para pihak) saat tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok, yaitu mengenai barang dan harga (Setiawan 2015). Jual beli yang dilakukan para pihak jika dilihat dari Pasal 1457 KUH Perdata, maka hak milik yang melekat pada barang yang dipunyai oleh penjual tersebut juga akan ikut beralih tangan ke pembeli apabila pihak pembeli juga memenuhi kewajibannya yakni membayar harga sesuai yang dijanjikan. Pihak Pengugat menjual bangunannya kepada pihak Tergugat, sehingga barang yang semula dimanfaatkan oleh Pengugat akan beralih tangan ke pihak Tergugat atas transaksi yang telah disepakati.

Jelas mengapa dibuat perjanjian jual belinya terpisah antara bangunan dengan tanah karena tanah tersebut milik perusahaan daerah yang di letakkan Hak Pakai, maka dapat diistilahkan Tergugat sebagai mengganti hak tanah garapan yang belum dilekati suatu hak apapun dan membeli bangunan diatasnya dari Pengugat. Di dalam UUPA sebenarnya tidak mengatur mengenai keberadaan tanah garapan, karena tanah garapan bukanlah status hak atas tanah. Menurut B.F Sihombing dalam peraturan perundang-undangan terdapat istilah hukum untuk tanah garapan ini, yaitu pemakaian tanah tanpa izin pemilik atau kuasanya dan pendudukan tanah tidak sah, sedangkan jenis tanah garapan dapat dikelompokkan menjadi tiga yaitu (Supriadi 2015) :

1. Tanah garapan di atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara.
2. Tanah garapan di atas tanah instansi atau badan hukum milik pemerintahan.
3. Tanah garapan di atas tanah negara perorangan atau badan hukum.

Definisi tanah garapan menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu. Untuk tanah garapan yang sudah dilekati dengan suatu hak, seperti hak milik, hak guna bangunan atau hak guna usaha, maka tanah garapan tidak dapat di daftarkan menjadi hak milik. Sedangkan untuk tanah garapan yang belum dilekati dengan suatu hak, bisa langsung didaftarkan menjadi Hak Milik dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, pendapat dari Majelis Hakim dalam perkara tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas pacta sunt servanda yang merupakan asas berhubungan dengan akibat perjanjian. Didalam perjanjian yg mereka buat telah mencapai kesepakatan oleh karenanya hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak (Muhtarom 2014).

1. **Pertimbangan hukum hakim mengenai sertifikat-sertifikat sah dan mengikat, ataukah tidak.**

Majelis hakim dalam pertimbangan tentang hukumnya menyatakan :

“ Menimbang, bahwa oleh karena dalam penerbitan sertifikat nomor. 71 Desa Purworejo atas nama ALEX NENDER yang saat ini telah dipisahnya salah satunya menjadi sertifikat hak milik nomor 684 Desa Purworejo atas nama APRLIA T KAMULYAN hanya berdasarkan penguasaan dan kepemilikan rumah tidak dengan tanahnya (vide bukti T.1-2) maka terhadap hal yang demikian Majelis berkesimpulan bahwa sertifikat nomor 71 Desa Purworejo atas nama ALEX NENDER dan sertifikat nomor 685 Desa Purworejo atas nama APRILIA T KAMULYAN berdasar dan tidak mengikat; ”

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak milik atas tanah seseorang mulai dari kepastian hukum subjek hak milik atas tanah yang memuat tentang letak, luas dan batas-batas bidang tanah hak milik yang akan didaftar (Ambuliling 2017). Inti dari pendaftaran tanah adalah suatu bidang tanah dinyatakan sudah terdaftar apabila tanah yang di klaim oleh pemilik telah tercatat dalam daftar buku tanah. Di dalam daftar buku tanah tersebut tersimpan data yuridis dan data fisik. Selain itu dengan berkembangnya teknologi digital, maka gambar bidang tanah harus ter-*plotting* diatas peta dasar (Waskito and Arnowo 2019). Prosedur pengurusan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan sistem pendaftaran sistematik maupun sporadik. Kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi :

1. “Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
2. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
3. pembuktian hak dan pembukuannya;
4. penerbitan sertifikat;
5. penyajian data fisik dan data yuridis;
6. penyimpanan daftar umum dan dokumen.
7. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
8. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.
9. pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak;”

Pengajuan pendaftaran sertifikat hak atas tanah pada kasus sengketa diatas melalui Prona, Proyek Operasi Nasional Agraria atau yang disebut Prona merupakan suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah di bidang pertanahan pada umumnya dan di bidang pendaftaran tanah khususnya, yang berupa pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa-sengketa tanah yang sifatnya strategis (Saida Flora 2007). Prona juga sebuah rangsangan dari pemerintah untuk membantu dalam bentuk fasilitas atau kemudahan berupa keringanan dalam pembiayaan dan prosesnya secara kolektif yang tidak berbelit-belit. Dengan dilaksanakannya program prona ini membantu pihak badan pertanahan untuk menciptakan tata tertib pertanahan, hal ini disebabkan kurangnya kesadaran masyarakat. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4540 K/Pdt/1998 yang menyatakan :

“Bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui prona (proyek nasional) bukan ditentukan oleh status tanah asal tetapi merupakan cara pensertifikatan tanah dengan proses cepat dan biaya ringan karena mendapatkan subsidi dari pemerintah.”

Lahirnya sertifikat tanah melalui prona berarti pemohon telah memenuhi ketentuan karena program pemerintah ini memiliki ketentuan terutama mengenai kondisi tanah sebagai berikut (Hermit 2004):

1. “Ada pemilik tanah;
2. Tanah yang diajukan memang benar ada dan lokasinya jelas;
3. Tanah tersebut belum pernah tersertifikasi;
4. Tanah tidak dalam proses sengketa dengan pihak keluarga, negara, perusahaan, atau pihak manapun;
5. Tanah tidak termasuk dalam kawasan yang dilarang, contohnya jalur hijau, hutan lindung, taman pemerintah;
6. Ada surat bukti riwayat kepemilikan tanah, seperti surat jual beli, hibah, atau surat warisan;
7. Lokasi tanah berada dalam wilayah program yang dibuktikan dengan KTP;
8. Maksimal dua bidang tanah yang bisa diajukan atas nama satu orang atau satu peserta Prona.”

Sertifikat Hak Milik No. 71/Purworejo tahun 1981 atas nama Alex Nender dan Sertifikat Hak Milik Pemisahan No. 685/Purworejo tahun 2011 atas nama Aprilia T. Kamulyan yang merupakan pengajuan oleh pihak Tergugat dari program Prona tersebut diperlukan itikad baik dari pihak tergugat. Itikad baik di perlukan dalam penguasaan fisik guna menjamin tercapainya tujuan pendaftaran tanah saat ini yaitu salah satunya adalah tertib administrasi pertanahan, untuk menyediakan data data yang di perlukan untuk kepentingan orang orang yang membutuhkan serta agar para warga sejahtera, dan tidak terjadi sengketa.

Itikad baik secara nyata yaitu merupakan suatu hal pantas, tidak bertentangan dengan peraturan yang ada, dan tidak bermaksud untuk memperkaya diri sendiri dengan cara merugikan orang lain. Tolok ukur itikad baik dalam pendaftaran hak atas tanah yang di kuasai secara fisik adalah jika semua prosedur yang telah di tentukan oleh peraturan pemerintah dan peratuan pelaksananya sudah terpenuhi, maka sudah di anggap pemohon tersebut telah mempunyai itikad baik. Karena dalam prosedur tersebut juga mensyaratkan untuk membuat surat pernyataan bahwa jika pemohon siap di tuntut secara pidana ataupun perdata, jika semua persyaratan tersebut terbukti tidak benar (Setyo Putri 2017).

Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Tergugat merupakan itikad baik dari tergugat, karena pihak tergugat merasa berhak untuk memiliki tanah tersebut. Semua persyaratan terpenuhi ketika mengajukan permohonan sertifkat pada tahun 1976 melalui program Prona dan terdapat pengukuran terhadap tanah yang diajukan oleh tergugat pada tahun 1978. Terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 71/Purworejo atas nama Alex Nender pada tahun 1981 dan Sertifikat Hak Milik Pemisahan No. 685/Purworejo tahun 2011 atas nama Aprilia T. Kamulyan. Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa:

“Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan”.

Berdasarkan bunyi Pasal 26 PP No.24 tentang Pendaftaran Tanah tersebut bertujuan untuk menjamin bahwa permohonan hak atas tanah ini tidak ada keberatan dari pihak lain. Data yuridis permohonan hak atas tanah tersebut di umumkan di kantor kelurahan dan BPN. Selama proses pendaftaran sertifikat hak atas tanah tersebut tidak ada yang keberatan mengenai tanah sengketa, sehingga sertifikat tersebut sebenarnya merupakan sertifikat-sertifikat yang sah dan mengikat bagi pihak tergugat.

1. **Pertimbangan Hukum Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Tergugat**

Majelis Hakim Dalam Pertimbangan Tentang hukumnya menyatakan :

“Menimbang, bahwa dengan berlandaskan pada pertimbangan diatas serta ketentuan yuridis, maka perbuatan Para yang menguasai tanah objek sengketa telah mengakibatkan kerugian bagi Para Pengugat dimana sejak penguasaan oleh Para Tergugat sampai saat perkara ini disidangkan Para Pengugat tidak lagi merasahkan hasil dari ditanah objek sengketa sehingga Pengugat mengalami kerugian, dan setelah Majelis mengkajinya secara seksama terhadap perbuatan tersebut maka perbuatan Para Tergugat telah memenuhi kriteria sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku/tergugat, dan melanggar hak subyektif orang lain sehingga oleh Majelis berpendapat bahwa perbuatan Para Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian terhadap petitum yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum beralasan untuk dikabulkan;”

Gugatan yang diajukan Pengugat pada perkara ini menurut Pengugat adalah tanah tersebut milik orang tua Pengugat yang belum dibagi waris oleh para ahli warisnya. Tanah yang menjadi objek sengketa merupakan hasil jual beli antara Mohammad Sataruno (Pengugat) dengan Alex Nender (Tergugat). Menurut Pengugat jual beli yang dilakukan hanyalah berupa bangunan diatasnya saja, ketika Tergugat mengajukan permohonan pensertifikatan hak atas tanah dan terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 71/Purworejo atas nama Alex Nender pada tahun 1981 dan Sertifikat Hak Milik Pemisahan No. 685/Purworejo tahun 2011 atas nama Aprilia T. Kamulyan, Tergugat merasa Pengugat melakukan perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan kerugian sebab Pengugat tidak dapat merasakan hasil dari tanah tersebut.

Menurut Pengugat Perbuatan para Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa, bukan merupakan pemilik yang sah dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena sebagaimana Pasal 584 KUHPerdata menyatakan bahwa :“Hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan: karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dank arena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.” Berdasarkan hal tersebut maka perbuatan para Tergugat yang mendaftarkan tanah objek sengketa telah melanggar hukum. Perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa : “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Berkaitan dengan perkara ini, perbuatan yang membuat para tergugat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena para tergugat tidak mau menyerahkan tanah objek sengketa kepada Pengugat. Hal tersebut tentu melanggar hukum dan membawa kerugian bagi orang lain. Apabila dianalisis berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdapat 4 unsur yakni (Hassanah 2015):

1. “Adanya perbuatan melawan hukum.
2. Adanya kesalahan.
3. Adanya kerugian.
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada.”

Kasus sengketa tanah diatas yang dianggap melakukan sebuah perbuatan melawan hukum adalah Afrilia T.Kamulyan (Tergugat I), Meyti Nender (Tergugat II), Jefri Nender (Tergugat III), Niko N. Nender (Tergugat IV), Berti Jantje Nender (Tergugat V), Djoni Nender (Tergugat VI). Apa yang dilakukan Tergugat sebenernya tidak terdapat salah satupun unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diungkapkan Pengugat, Jika di analisis dari kasus sengketa hak atas tanah tersebut. Unsur yang pertama yakni terdapat perbuatan melawan hukum, perbuatan yang dilakukan oleh Pengguat dan Tergugat merupakan sudah jelas berdasarkan perjanjian dibawah tangan dan disepakati oleh para pihak, maka jelas Tergugat tidak melakukan perbuatan malawan.

Unsur yang kedua adanya kesalahan, didalam kesepakatan para pihak terdapat kesalahan, perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat telah benar. Dalam jual beli yang terpisah antara bangunan dengan tanahnya yang dilakukan oleh para pihak telah mencapai kesepakatan, sehingga dapat disimpulkan pihak Pengugat menjual bangunannya kepada pihak Tergugat, sehingga barang yang semula dimanfaatkan oleh Pengugat akan beralih tangan ke pihak Tergugat atas transaksi yang telah disepakati dan untuk tanah tersebut telah diketahui diatas bahwa tanah tersebut bukan tanah yang sudah menjadi milik adat dan dimiliki oleh Pengugat, akan tetapi tanah negara yang dipakai oleh penduduk dan di tempati oleh Tergugat.

Unsur yang ketiga adanya kerugian, didalam perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat merupakan sebuah hak yang memang dimiliki oleh tergugat, sebab tanah yang menjadi sengketa tersebut merupakan benar milik para Tergugat berdasarkan peralihan yang benar. Unsur yang ke empat yakni adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada. Para Tergugat merasa benar tanah tersebut adalah milik para tergugat sehingga pengajuan sertifikat yang dilakukan oleh para tergugat dan melalui program Prona telah memenuhi persyaratan dalam pengajuannya, maka perbuatan Tergugat sudah benar secara hukum. Sehingga Pengugat tidak dapat merasakan hasil dari tanah yang disengketakan tersebut.

1. **Pertimbangan hukum mengenai alat bukti yang diajukan para pihak**

Majelis hakim dalam pertimbangan tentang hukumnya menyatakan :

“Menimbang, bahwa dimuka sidang Pengugat telah mengajukan surat bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-7 dan mengajukan saksi-saksi yang masing-masing bernama Matsaham, Kusna Ismari, Esgandaria.

Menimbang, bahwa dimuka sidang Tergugat I telah mengajukan bukti surat bukti surat T.I-1 sampai dengan bukti surat T.I-3, Tergugat II telah mengajukan bukti surat T.II-1 sampai dengan bukti surat T.II-4 dan Para Tergugat mengajukan saksi-saksi yang masing-masing bernama Bakhtiar Sudewo, Johny Malingkas, Marice Kansil.”

Dalam persidangan perdata terdapat beberapa macam alat bukti yang dapat digunakan, pada perkara ini terdapat alat bukti surat dan alat bukti saksi. Prinsip umum hukum pembuktian yaitu memberikan hak kepada pihak lawan untuk mengajukan bukti lawan yang diajukan oleh Tergugat atau para Tergugat untuk kepentingan pembelaannya. Berdasarkan Pasal 163 HIR menyatakan sebagai berikut :

“Barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut.”

Sengketa hak atas tanah tersebut baik Pengugat dan para Tergugat mengajukan alat bukti surat dan alat bukti saksi. Pasal 169 HIR menjelaskan bahwa keterangan yang diberikan seorang saksi tanpa ada alat bukti lain tidak dapat dipercaya secara hukum. Pada penjelasan Pasal tersebut disebutkan pula untuk menetapkan sesuatu sebagai kebenaran harus didasarkan setidaknya 2 (dua) orang saksi. Pada penjelasan Pasal 171 HIR menyatakan bahwa saksi harus memberikan keterangan dari apa yang dilihat, didengar, dan dialami sendiri tanpa menambah-nambahi atau mengurang-ngurangi peristiwa. Pada kasus sengketa diatas, syarat sebagai seorang saksi dari pihak Pengugat dan para Tergugat telah memenuhi Pasal 169 yang mengajukan 3 (tiga) orang saksi dan terdapat alat bukti lain. Syarat untuk memberikan kesaksian seperti yang diamanatkan Pasal 171 HIR telah terpenuhi.

Alat bukti yang berkaitan dengan permasalahan sengketa hak atas tanah ini adalah bukti P-1 berupa fotocopy surat penjualan Purworedjo tanggal 4 November 1962 dan bukti P-3 berupa foto copy Surat Keterangan Kepemilikan Nomor 14/2007/dp/X/1996. Bukti P-1 merupakan surat jual-beli dibawah tangan dan tidak disebutkan apa status tanah yang dijual tersebut. Sedangkan bukti P-3 merupakan surat keterangan yang berisi keterangan dari Kepala Desa Purworejo yang menerangkan bahwa Mohammad Sataruno memiliki sebidang tanah kintal (pekarangan) dengan letak dan batas-batasnya, yang dibeli dari Arijah Mamonto bukti P-3 tersebut merupakan keterangan hanya mendasarkan pada bukti P-1 saja yakni jual beli yang dilakukan oleh Pengugat, dan bukan didasarkan pada data atau catatan-catatan yang ada dalam buku desa (Buku Leter C/D, Petok, Rincik, dsb atau catatan resmi lainnya).

Dengan demikian bukti P-3 ini tidaklah mempunyai kekuatan pembuktian, karena berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan, bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Marhel 2018). Keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pengugat di persidangan masing-masing bernama Matsaham, Kusna Ismari, dan Esgandaria, ternyata ketiga saksi tersebut tidak ada yang mengetahui status hak tanah obyek sengketa tersebut.

Saksi Matsaham hanya menerangkan bahwa tanah obyek sengketa mula-mula berasal dari Arijah Mamonto yang didapatkan dari Belanda, yakni dahulu tanah tersebut milik Pemerintah Belanda yang dipakai oleh perkebunan kopi milik Belanda yang bernama HCCM dan setelah perusahaan Belanda meninggalkan kebun kopi, lalu kebun kopi tersebut dikuasai oleh Perusahaan Daerah yang pengelolaaannya diserahkan kepada Gadasera. Sedangkan saksi Kusna Ismari dan saksi Esgandaria tidak mengetahui asal usul tanah sengketa tersebut. Oleh karena tidak ada bukti-bukti surat yang sah yang menerangkan status tanah obyek sengketa, sedangkan saksi Pengugat bernama Matsaham menerangkan asal-usul tanah obyek sengketa tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa status tanah obyek sengketa adalah masih murni tanah Negara yang awalnya dipakai oleh Perusahaan daerah Perkebunan Kopi Modayag, kemudian diduduki oleh Arijah Mamonto, kemudian diduduki oleh Mohammad Sataruno, dan terakhir diduduki atau dikuasai oleh Alex Nender, dan bukan Tanah negara yang sudah menjadi hak milik secara adat yang dimiliki penduduk.

Diketahui bahwa status tanah sengketa sebelum diajukan Sertifikat Hak Milik oleh Alex Nender adalah murni Tanah Negara, dan sejak tahun 1973 hingga diajukan permohonan peningkatan statusnya menjadi Hak Milik oleh Alex Nender pada tahun 1981, tanah obyek sengketa tersebut dikuasai atau digarap oleh Alex Nender tanpa ada pihak lain yang keberatan, serta pada waktu dilakukan pengukuran tanah pada tahun 1981 oleh Kantor Pertanahan dalam rangka proses pengajuan status Hak Milik oleh Alex Nender tidak ada pihak yang keberatan dari siapapun termasuk dari Moh Sataruno, sebagaimana yang diterangkan oleh saksi Pengugat bernama Matsaham di persidangan, maka benar bahwa Alex Nender sebagai orang yang menduduki atau menguasai tanah Negara yang terakhir dan mempunyai hak prioritas untuk mengajukan permohonan peningkatan status tanah sengketa menjadi status Hak Milik.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 775 K/Sip/1971, tanggal 6 Oktober 1971 yang kaidah hukumnya menyatakan :

“Surat jual beli tanah “di bawah tangan” yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna.”

Bukti yang diajukan oleh Tergugat yakni *Fotocopy* surat Penjualan sebuah rumah oleh Mohammad Sataruno kepada Alex Nender, yang berdiri diatas tanah milik PD PKM (Perusahaan Daerah Perkebunan Kopi Modayag). Tertanggal 26 Februari 1973 sesuai aslinya diberi tanda bukti (T.2-2) merupakan perjanjian jual beli di bawah tangan. Mengingat kekuatan pembuktian akta bawah tangan hanya dapat digunakan sebagai bukti apabila diakui oleh pihak yang bersangkutan atau orang yang namanya tertera pada akta tersebut. Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pihak Pengugat dan Tergugat merupakan benar adanya dan diakui oleh para pihak di dalam persidangan.

1. **Pertimbangan Hukum Hakim Pada Putusan Nomor : 104/Pdt.G/2019/PN Ktg**

Majelis Hakim dalam membuat keputusan harus memperhatikan berbagai hal yang berkaitan dengan perkara yang sedang diperiksanya (Mas 2012). Permasalahan yang terjadi dari sengketa hak atas di atas adalah siapakah yang berhak atas tanah tersebut, harus diketahui terlebih dahulu mengenai status tanah yang menjadi objek sengketa, kemudian jual beli yang dilakukan benar atau salah dan sertifikat-sertifikat yang diajukan oleh tergugat mengikat sah secara hukum atau tidak. Inti dari permasalahan sengketanya adalah tanah tersebut sudah menjadi milik adat dan dimiliki oleh Pengugat atau masih penuh sebagai tanah negara yang dipakai oleh penduduk dan ditempati oleh tergugat.

Di dalam persidangan terungkap asal-usul dan status tanah tersebut. Pengajuan alat bukti dan saksi yang dihadirkan Pengugat terdapat kejelasan menganai asal usul tanah yang menjadi objek sengketa, seperti Saksi Matsaham hanya menerangkan bahwa tanah obyek sengketa mula-mula berasal dari Arijah Mamonto yang didapatkan dari Belanda, yakni dahulu tanah tersebut milik Pemerintah Belanda yang dipakai oleh perkebunan kopi milik Belanda yang bernama HCCM dan setelah perusahaan Belanda meninggalkan kebun kopi, lalu kebun kopi tersebut dikuasai oleh Perusahaan Daerah yang pengelolaaannya diserahkan kepada Gadasera. Sedangkan, saksi Kusna Ismari dan saksi Esgandaria tidak mengetahui asal-usul tanah sengketa tersebut.

Oleh karena tidak ada bukti-bukti surat yang sah yang menerangkan status tanah obyek sengketa, sedangkan saksi Pengugat bernama Matsaham menerangkan asal-usul tanah obyek sengketa tersebut dapat disimpulkan bahwa status tanah obyek sengketa adalah masih murni tanah Negara yang awalnya dipakai oleh Perusahaan daerah Perkebunan Kopi Modayag, kemudian diduduki oleh Arijah Mamonto, kemudian diduduki oleh Mohammad Sataruno, dan terakhir diduduki atau dikuasai oleh Alex Nender, dan bukan Tanah negara yang sudah menjadi hak milik secara adat yang dimiliki penduduk.

Sejak tahun 1973 hingga diajukan permohonan peningkatan statusnya menjadi Hak Milik oleh Alex Nender pada tahun 1981 melalui program Prona, tanah obyek sengketa tersebut dikuasai atau digarap oleh Alex Nender tanpa ada pihak lain yang keberatan, serta pada waktu dilakukan pengukuran tanah pada tahun 1981 oleh Kantor Pertanahan dalam rangka proses pengajuan status Hak Milik oleh Alex Nender tidak ada pihak yang keberatan dari siapapun termasuk dari Moh Sataruno. Maka benar bahwa Alex Nender sebagai orang yang menduduki atau menguasai tanah Negara yang terakhir dan mempunyai hak prioritas untuk mengajukan permohonan peningkatan status tanah sengketa menjadi status Hak Milik.

Kemudian dilihat dari segi perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 775 K/Sip/1971, tanggal 6 Oktober 1971 yang kaidah hukumnya menyatakan:

“Surat jual beli tanah “di bawah tangan” yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna.”

Bukti yang diajukan oleh Tergugat yakni Foto copy surat Penjualan sebuah rumah oleh Mohammad Sataruno kepada Alex Nender, yang berdiri diatas tanah milik PD PKM (Perusahaan Daerah Perkebunan Kopi Modayag). Tertanggal 26 Februari 1973 sesuai aslinya diberi tanda bukti (T.2-2) merupakan perjanjian jual beli di bawah tangan. Mengingat kekuatan pembuktian akta bawah tangan hanya dapat digunakan sebagai bukti apabila diakui oleh pihak yang bersangkutan atau orang yang namanya tertera pada akta tersebut.

Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pihak Pengugat dan Tergugat merupakan benar adanya dan diakui oleh para pihak di dalam persidangan. Sehingga dapat disimpulkan sertifikat sertifikat hak milik nomor 71 Desa Purworejo yang kemudian dipisahkan menjadi beberapa sertifikat salah satunya sertifikat hak milik nomor 685 Desa Purworejo atas nama Aprilia T. Kamulyan merupakan sertifikat yang mengikat dan sah secara hukum. Dan secara otomatis perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum dan tidak merugikan bagi pihak lain.

Berdasarkan penjelasan terhadap seluruh analisis mengenai pertimbangan hukum hakim diatas, untuk melihat permasalahan yang ada dalam pertimbangan hukum hakim pada putusan nomor : 104/Pdt.G/2019/PN Ktgmaka dilakukan analisis secara lebih lanjut dengan menggunakan asas-asas yang berkaitan dengan putusan sebagai berikut:

1. Asas Putusan Memuat Dasar Alasan yang Jelas dan Rinci.
2. Asas Hakim Tidak Boleh Mengabulkan Melebihi tuntutan.
3. Asas Putusan Diucapkan di Muka Umum.
4. Asas Hakim Wajib Mengadili Seluruh Bagian Gugatan.

Berdasarkan Asas Putusan Memuat Dasar Alasan yang Jelas dan Rinci, putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Penulis tidak sependapat dengan putusan nomor: 104/Pdt.G/2019/PN Ktg tersebut. Pada perkara ini, hakim seharusnya dalam membuat keputusan harus memperhatikan berbagai hal yang berkaitan dengan suatu perkara yang diperiksanya. Didalam persidangan sengketa hak atas tanah tersebut terdapat fakta-fakta dan pendapat hukum yang menjelaskan mengenai objek sengketa (status hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, pendaftaran sertifikat hak atas tanah, alat bukti maupun saksi) yang kurang diperhatikan oleh hakim.

Putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pada pertimbangan yang jelas dan cukup agar tidak menjadi putusan yang tidak cukup pertimbangan *(onvoldoende gemotiveerd*) (Mas 2012). Hal tersebut sesuai dengan amanat Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (untuk selanjutnya disebut UU Kekuasaan Kehakiman), yang menyatakan bahwa:

“Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.”

Hakim berdasarkan Pasal 178 ayat (1) HIR, bahkan wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak. Atas dasar kewajiban itulah, Pasal 5 UU Kekuasaan Kehakiman mewajibkan hakim untuk menggali, mengikuti dan memahami nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup di masyarakat. Akibat dari putusan yang tidak cukup pertimbangan adalah putusan tersebut dapat dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi.

1. **Akibat Hukum Dari Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 104/Pdt.G/2019/PN Ktg Bagi Para Pihak**

Penyelesaian sengketa tanah yang diselesaikan melalui jalur pengadilan, dapat diselesaikan dengan gugatan kepada Badan Petanahan Nasional, gugatan perdata di pengadilan umum, gugatan pada PTUN, dan kasasi hingga peninjauan kembali di Mahkamah Agung. Objek perkara dalam sengketa atas sertifikat hak atas tanah yang di periksa dan disidangkan di Pengadilan Negeri yaitu, bukan tentang keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara atau sertifikat hak atas tanah tersebut melainkan hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat yang dilanggar sebagai akibat keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara atau keluarnya sertifikat tersebut (Pedju 2017).

Putusan nomor 104/Pdt.G/2019/PN Ktgmerupakan perkara yang diajukan dan diperiksa melalui pengadilan umum. Apabila pemeriksaan perkara selesai, menurut Pasal 178 HIR, majelis hakim karena jabatannya melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang dijatuhkan. Putusan yang telah dijatuhkan atau amar putusan yang telah dibacakan oleh hakim mengakibatkan adanya hubungan hukum antara para pihak dengan barang objek yang disengketakan (Harahap 2015). Putusan akhir merupakan putusan yang dijatuhkan hakim, sehubungan dengan pokok perkara dan mengakhiri perkara pada tingkat peradilan tertentu terdapat 3 (tiga) jenis putusan akhir (Asikin 2015), antara lain :

1. “Putusan deklarator (*declatoir vonnis*) adalah putusan yang sifatnya hanya menerangkan dan menegaskan suatu keadaan hukum. Misalnya putusan mengenai hak milik atas benda.
2. Putusan konstitutif (*constitutief vonnis*) adalah putusan yang meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan keadaan hukum baru. Misalnya putusan mengenai perceraian.
3. Putusan kondemnatoir (*condemnatoir vonnis*) adalah putusan yang isinya penghukuman. Misalnya putusan mengenai hukuman untuk membayar sejumlah uang.”

Majelis hakim di Pengadilan Negeri Kotamobagu menjatuhkan putusan akhir berupa putusan deklaratoir (*declaratoir vonnis*). Hal tersebut dapat dilihat pada bunyi amar putusan “menyatakan”, bahwa hakim menegaskan dan menetapkan status hukum atas hak milik tanah. Hakim menyatakan bahwa Pengugat sah sebagai pemilik hak atas tanah. Namun, putusan akhir pada perkara ini juga berupa putusan kondemnator atau (*condemnatoir vonnis*). Hal tersebut dapat dilihat dari amar putusan yang berbunyi “menghukum”, bahwa para Tergugat diperintahkan untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Pengugat.

Suatu perkara perdata, kekuatan putusan dibagi menjadi 3 (tiga) hal (Harahap 2015), antara lain :

1. “Kekuatan mengikat (*bindende kracht*) adalah putusan pengadilan mengikat para pihak yang berkaitan dengan perkara tersebut. Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) tidak dapat lagi diganggu gugat, dan putusan dianggap benar serta para pihak wajib untuk memenuhi isi putusan;
2. Kekuatan bukti (*bewijzende kracht* adalah putusan pengadilan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan dibuat oleh pejabat yang berwenang, kemudian ditandatangani dan dibuat sebagai alat pembuktian, telah memenuhi syarat untuk disebut sebagai akta otentik. Kekuatan pembuktian sempurna yang dimiliki putusan sebagai akta otentik, berlaku bagi para pihak yang berkaitan dengan perkara tersebut;
3. Kekuatan eksekutorial (*executoriale kracht*) adalah putusan pengadilan dapat dilaksanakan secara paksa jika tidak dilakukan secara sukarela. Namun, putusan yang dapat dilakukan secara paksa adalah putusan yang bersifat menghukum agar putusan dapat dilaksanakan secara paksa adalah adanya kalimat “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”

Pada perkara ini, putusan nomor 104/Pdt.G/2019/PN Ktgtelah mempunyai kekuatan mengikat karena tidak ada lagi upaya hukum yang dilakukan. Berdasarkan putusan nomor 104/Pdt.G/2019/PN Ktghakim menerima sebagian gugatan Pengugat. Dalam putusan tersebut, hakim memerintahkan para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Pengugat selaku pemilik tanah yang terbukti dalam penyelesaian perkara pada persidangan perdata. Namun, berdasarkan penjelasan terhadap seluruh analisis mengenai pertimbangan hukum hakim diatas, penulis tidak sependapat dengan putusan nomor : 104/Pdt.G/2019/PN Ktg tersebut.

Putusan yang dijatuhkan oleh hakim harusnya memperhatikan asas putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Hakim sebagai penegak hukum yang memiliki wewenang untuk menjatuhkan putusan seadil-adilnya. Namun sengketa hak atas tanah pada putusan nomor: 104/Pdt.G/2019/PN Ktg tersebut dapat dikategorikan putusan yang kurang memperhatikan asas putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Penulis tidak sependapat dengan putusan nomor: 104/Pdt.G/2019/PN Ktg tersebut. Pada perkara ini, hakim seharusnya dalam membuat keputusan harus memperhatikan berbagai hal yang berkaitan dengan suatu perkara yang diperiksanya.

Didalam persidangan sengketa hak atas tanah tersebut terdapat fakta-fakta dan pendapat hukum yang menjelaskan mengenai objek sengketa (status hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, pendaftaran sertifikat hak atas tanah, alat bukti maupun saksi) yang kurang diperhatikan oleh hakim (Poesoko 2015). Dari analisis yang penulis buat dapat disimpulkan siapa sebenarnya yang berhak atas tanah sengketa tersebut. Dari hasil analisis yang dilakukan oleh penulis seharusnya Tergugat lah yang berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa dan hakim dalam putusannya kurang mencerminkan tiga unsur yakni keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan. Putusan tersebut menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.

Akibat hukum bagi Pengugat, terhadap gugatan yang diajukan oleh pihak Pengugat Majelis Hakim mengabulkan gugatan Pengugat untuk sebagian, dari putusan tersebut Pengugat mendapat objek sengketa yang terletak di Desa Porworejo Dusun I Kecamatan Modayag Kabupaten Bolaang Mangondow Timur dengan ukuran luas ± 245 M² dan Berdasarkan Pasal 126 Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, Pengugat dapat mengajukan permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung ke BPN berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Akibat hukum bagi Tergugat dari putusan tersebut adalah Para Tergugat tidak dapat merasakan manfaat dari tanah tersebut untuk seterusnya, perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa dianggap tidak sah dan melawan hukum, sehingga sertifikat hak milik nomor 71 Desa Purworejo atas nama Alex Nender dan sertifikat hak milik nomor 685 Desa Purworejo atas nama Aprilia T Kamulyan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Tergugat harus tunduk pada putusan pengadilan dan harus menyerahkan tanah objek sengketa secara sukarela, jika tidak menyerahkan secara bebas dan sukarela maka diupayakan secara paksa dengan bantuan aparat Negara dalam hal ini pihak kepolisian dan membayar secara tanggung renteng untuk perkara yang timbul dalam perkara sebesar Rp.4.586.000,- (empat juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah).

**PENUTUP**

**Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan hasil pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, maka simpulannya yaitu :

1. Berdasarkan Asas Putusan Memuat Dasar Alasan yang Jelas dan Rinci, putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Pada perkara ini, hakim kurang memperhatikan asas tersebut, hakim seharusnya dalam membuat keputusan harus memperhatikan berbagai hal yang berkaitan dengan suatu perkara yang diperiksanya. Didalam persidangan sengketa hak atas tanah tersebut terdapat fakta-fakta dan pendapat hukum yang menjelaskan mengenai objek sengketa (status hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, pendaftaran sertifikat hak atas tanah, alat bukti maupun saksi) yang kurang diperhatikan oleh hakim. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya, jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara jelas diperhatikan terlebih dahulu mengenai status tanahnya dan harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.
2. Perkara yang diselesaikan dengan gugatan perdata di pengadilan negeri ini, menyatakan sertifikat hak milik nomor 71 Desa Purworejo atas nama Alex Nender dan sertifikat hak milik nomor 685 Desa Purworejo atas nama Aprilia T Kamulyan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Namun, menurut analisis yang penulis buat, tanah tersebut merupakan hak dari Tergugat, sehingga putusan tersebut tidak mencerminkan unsur keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan bagi Para Tergugat yang menyebabkan, Para Tergugat tidak dapat merasakan manfaat dari tanah tersebut untuk seterusnya. Perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa dianggap tidak sah dan melawan hukum. Tergugat harus tunduk pada putusan pengadilan dan harus menyerahkan tanah objek sengketa secara sukarela, dan membayar secara tanggung renteng untuk biaya perkara sesuai dengan putusan akhir.

**Saran**

Berdasarkan simpulan diatas mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, maka saran yang dapat disampaikan yaitu :

1. Bagi Tergugat, Seharusnya dalil eksepsi Para Tergugat seharusnya bertujuan untuk membantah hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima. Tidak jelasnya objek sengketa yang dimaksud oleh Para tergugat sebenarnya bisa diperjelas melalui pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim. Namun, perbedaan pendapat antara Pengugat dan Para Tergugat terhadap siapa pemilik tanah yang berbatasan dengan objek sengketa tidak serta merta membuat objek sengketa menjadi tidak jelas (*Obscuur Libel*).
2. Bagi Hakim, Putusan yang dijatuhkan oleh hakim harusnya memperhatikan asas putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Hakim sebagai penegak hukum yang memiliki wewenang untuk menjatuhkan putusan seadil-adilnya. Namun sengketa hak atas tanah pada putusan nomor: 104/Pdt.G/2019/PN Ktg tersebut dapat dikategorikan putusan yang kurang memperhatikan asas putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Penulis tidak sependapat dengan putusan nomor: 104/Pdt.G/2019/PN Ktg tersebut. Pada perkara ini, hakim seharusnya dalam membuat keputusan harus memperhatikan berbagai hal yang berkaitan dengan suatu perkara yang diperiksanya. Didalam persidangan sengketa hak atas tanah tersebut terdapat fakta-fakta dan pendapat hukum yang menjelaskan mengenai objek sengketa (status hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, pendaftaran sertifikat hak atas tanah, alat bukti maupun saksi) yang kurang diperhatikan oleh hakim.
3. Bagi Masyarakat, setiap peralihan hak atas tanah yang terjadi akibat jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan lain-lain, dan yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT atau PPAT sementara, haruslah tercatat dalam sertifikat hak atas tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya, jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara jelas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga tidak ada sengketa hak atas tanah yang muncul dikemudian hari.

**Daftar Pustaka**

**Buku**

Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Ambuliling, Suyadi Bill Graham. 2017. “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” *Lex Privatum* V(3):93–100.

Andari, Cicilia Putri and Djumadi Purwoatmodjo. 2019. “Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.” *Program Kenotariatan, Magister Hukum, Fakultas Diponegoro, Universitas* 12(1):703–17.

Arba. 2015. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.

Asikin, Zainal. 2015. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Dwiyatmi, Sri Harini. 2020. “Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional.” *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 5(1):125–44.

Efendi, Jonaedi and Johanny Ibrahim. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Depok: Prenadamedia Group.

Harahap, M. Yahya. 2015. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Hassanah, Hetty. 2015. “Analisis Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Transaksi Bisnis Secara Online (E-Commerce) Berdasarkan Burgerlijke Wetboek Dan Undangundang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.” *Jurnal Wawasan Hukum* 32(1):11.

Hermit, Herman. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju.

Justitia Tampan, Guntur. 2017. “Pendaftara Tanah Negara Menjadi Hak Milik Dalam Perspektif Hukum Pertanahan Di Indonesia.” *Journal of Chemical Information and Modeling* 5(4):116.

Labatjo, Ridwan. 2017. “Tinjauan Terhadap Pembatalan Sertifikat.” *Jurnal Yustisiabel* I(April 2017):69–82.

Leksono, Untung. 2019. “Pembatalan Hak Milik Atas Tanah.” *Spektrum Hukum* 16(1):93–118.

Limbong, Dayat. 2017. “Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penerbitannya.” *Journal of Chemical Information and Modeling* 53(9):1689–99.

Marhel, Jolanda. 2018. “Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum.” *Masalah-Masalah Hukum* 46(3):249.

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia.

Mas, Marwan. 2012. “Penguatan Argumentasi Fakta-Fakta Persidangan Dan Teori Hukum Dalam Putusan Hakim.” *Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar* 283–97.

Muljadi, Kartini and Gunawan Widjaja. 2005. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.

Pasek Diantha, I. Made. 2016. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Pedju, Rizaldy. 2017. “Politics , Islam , Islamic Trade Law , Nationalism : Titik Singgung Kompetensi Peradilan Umum (Perdata) Dan Peradilan Tata Usaha Negara Secara Kompetensi Absolut (Absolute Competency).” *Jurnal Penellitian Dan Pemikiran Islam* 21(1):23.

Poesoko, Herowati. 2015. “Jurnal Hukum Acara Perdata.” *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Penyelesaian Perkara Perdata* 1(2):215–37.

Pramana, I. Gede Aris Eka, I. Made Arjaya, and Ida Ayu Putu Widiati. 2020. “Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara Terkait Titik Singgung Antara Peradilan Tata Usaha Negara Dan Peradilan Umum Dalam Sengketa Pertanahan.” *Jurnal Analogi Hukum* 2(1):27–31.

Saida Flora, Henny. 2007. “Prona Sebagai Usaha Sebagai Mempercepat Pensertifikatan Tanah Dan Menciptakan Tata Tertib Pertanahan.” *Jurnal Hukum Pro Justitia* 25(3):231–42.

Santoso, Urip. 2019. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Setyo Putri, Ayu Bimo. 2017. “Itikad Baik Pada Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan.” *Jurnal Cakrawala Hukum* 8(1):12–21.

Soekanto, Soerjono and Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Supriadi. 2015. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Waskito and Hadi Arnowo. 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Kencana.

**Jurnal**

Ambuliling, Suyadi Bill Graham. 2017. “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” *Lex Privatum* V(3):93–100.

Andari, Cicilia Putri and Djumadi Purwoatmodjo. 2019. “Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.” *Program Kenotariatan, Magister Hukum, Fakultas Diponegoro, Universitas* 12(1):703–17.

Dwiyatmi, Sri Harini. 2020. “Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional.” *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 5(1):125–44.

Hassanah, Hetty. 2015. “Analisis Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Transaksi Bisnis Secara Online (E-Commerce) Berdasarkan Burgerlijke Wetboek Dan Undangundang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.” *Jurnal Wawasan Hukum* 32(1):11.

Justitia Tampan, Guntur. 2017. “Pendaftara Tanah Negara Menjadi Hak Milik Dalam Perspektif Hukum Pertanahan Di Indonesia.” *Journal of Chemical Information and Modeling* 5(4):116.

Labatjo, Ridwan. 2017. “Tinjauan Terhadap Pembatalan Sertifikat.” *Jurnal Yustisiabel* I(April 2017):69–82.

Leksono, Untung. 2019. “Pembatalan Hak Milik Atas Tanah.” *Spektrum Hukum* 16(1):93–118.

Limbong, Dayat. 2017. “Tanah Negara, Tanah Terlantar Dan Penerbitannya.” *Journal of Chemical Information and Modeling* 53(9):1689–99.

Mas, Marwan. 2012. “Penguatan Argumentasi Fakta-Fakta Persidangan Dan Teori Hukum Dalam Putusan Hakim.” *Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar* 283–97.

Marhel, Jolanda. 2018. “Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum.” *Masalah-Masalah Hukum* 46(3):249.

Pedju, Rizaldy. 2017. “Politics , Islam , Islamic Trade Law , Nationalism : Titik Singgung Kompetensi Peradilan Umum (Perdata) Dan Peradilan Tata Usaha Negara Secara Kompetensi Absolut (Absolute Competency).” *Jurnal Penellitian Dan Pemikiran Islam* 21(1):23.

Poesoko, Herowati. 2015. “Jurnal Hukum Acara Perdata.” *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Penyelesaian Perkara Perdata* 1(2):215–37.

Pramana, I. Gede Aris Eka, I. Made Arjaya, and Ida Ayu Putu Widiati. 2020. “Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara Terkait Titik Singgung Antara Peradilan Tata Usaha Negara Dan Peradilan Umum Dalam Sengketa Pertanahan.” *Jurnal Analogi Hukum* 2(1):27–31.

Saida Flora, Henny. 2007. “Prona Sebagai Usaha Sebagai Mempercepat Pensertifikatan Tanah Dan Menciptakan Tata Tertib Pertanahan.” *Jurnal Hukum Pro Justitia* 25(3):231–42.

Setyo Putri, Ayu Bimo. 2017. “Itikad Baik Pada Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan.” *Jurnal Cakrawala Hukum* 8(1):12–21.

**Sumber Bahan Hukum**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *burgerlijk wetboek voor Indonesie*  (*Staatsblaad* nomor 23 tahun 1847).

Reglemen Indonesia yang dibaharui/Herziene Indonesisch Reglement (RIB/HIR) (*staatblad* Nomor 16 Tahun 1848).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Putusan Pengadilan Kotamobagu Nomor : 104/Pdt.G/2019/PN Ktg