

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA DAN PEMBAHASAN

1. Upaya Hukum Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia

Upaya Hukum atau *Rechtsmiddel* itu adalah upaya yang diberikan oleh Hukum (Undang-Undang) kepada seseorang dalam suatu hal tertentu melawan putusan hakim. Yang kita kenal dalam hukum acara perdata perihal upaya hukum yang terbagi dalam dua kelompok yaitu: Upaya Hukum Biasa dan Upaya Hukum Luar Biasa.

Yang bisa diartikan dalam upaya hukum biasa adalah upaya hukum biasa terbagi dalam 3 kelompok yaitu, hak perlawanan (*Verzet*), banding (*appel*), dan yang terakhir kasasi. Pertama penulis akan menjelaskan tentang upaya hukum perlawanan atau *verzet* ini dapat diajukan terhadap putusan hakim yang dapat dijatuhkan dengan perstek (tidak hadir). Dasar hukum tersebut terdapat dalam pasal 129 HIR /153 RBg yaitu, Tergugat/ Para Tergugat yang dihukum dengan Verstek berhak mengajukan *verzet* atau perlawanan dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah tanggal pemberitahuan putusan verstek itu kepada Tergugat semula jika pemberitahuan tersebut langsung disampaikan sendiri kepada yang bersangkutan.¹

Ketika putusan hakim sudah dijatuhkan untuk yang kedua kalinya, maka upaya hukum yang tepat untuk digunakan adalah mengajukan permohonan banding, dan jangan pernah untuk mengajukan hak perlawanan sekali lagi, karena akan berakibat fatal yaitu permohonan banding yang diajukan menjadi terlambat atau melewati tenggang waktu yang diberikan sehingga tidak dapat diterima. Dengan demikian apabila penggugat telah mengajukan permohonan banding

¹ Iskandar Oeripkartawinata, *Upaya-Upaya Hukum Yang Dapat Digunakan Oleh Pencari Keadilan Menurut Hukum Acara Perdata Indonesia*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol XI No.5, Jun, 2008, hal., 1.

sesuai dengan ketentuan pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, yang mana harus dilakukan untuk mencegah cara perkara yang sering dilakukan pihak penggugat yaitu mencabut kembali permohonan bandingnya. Sehingga pihak tergugat dapat menghindari perangkat yang di pasang oleh pihak penggugat yaitu menjadikan putusan perstek memperoleh kekuatan tetap.²

Banding atau yang terkadang masih memakai istilah appel merupakan upaya hukum biasa yang diberikan undang-undang kepada para pihak yang berperkara, baik itu pihak penggugat atau tergugat ataupun pihak turut tergugat, yang mana atas putusan hakim yang telah dijatuhkan salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak merasakan kepuasan.

Pasal 9 Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 adalah putusan hakim yang dapat memberikan jawaban untuk diajukannya permohonan banding yang berbunyi:

1. Dari putusan Pengadilan Negeri yang bukan putusan terakhir dapat diminta pemeriksaan ulang hanya bersama-sama dengan putusan terakhir.
2. Putusan, dalam nama pengadilan negeri menganggap dirinya tidak berhak untuk memeriksa perkaranya, dianggap sebagai putusan terakhir.

Undang-Undang memberikan upaya hukum banding tersebut karena dikhawatirkan hakim sebagai manusia biasa dapat membuat keliruan atau kesalahan dalam memberikan putusan. Atas dasar hal tersebut diatas diberikan kemungkinan bagi orang yang dikalahkan atau gugatan yang dikabulkan sebagian untuk mengajukan pemeriksaan banding kepada pengadilan tinggi. Yang sangat penting dalam hal mengajukan permohonan banding adalah mengenai tenggang waktu, tenggang waktu yang baik dalam hal mengajukan permohonan banding telah diatur dalam pasal 7 Undang-Undang No. 20 Tahun 1947.³

² *Ibid*, hal., 2.

³ *Ibid*, hal., 3-4.

Setelah menguraikan upaya hukum perlawanan dan banding, sekarang penulis akan membahas di pengadilan kasasi. Seperti halnya pada saat membahas upaya hukum banding demikian juga dengan pemeriksaan kasasi itu diadakan oleh undang-undang mengingat bahwa masih ada kekhawatiran bahwa hakim tinggi pun sebagai manusia tidak luput dari berbuat kesalahan dan keliruan. Tugas pengadilan kasasi adalah menguji putusan pengadilan yang bawah tentang sudah tepat atau tidaknya yang dilakukan terhadap kasus yang bersangkutan yang duduk perkaranya telah ditetapkan oleh pengadilan tersebut. Oleh karena itu, dasar dari pembatalan suatu putusan oleh pengadilan kasasi di anggap salah adalah suatu pelanggaran hukum yang telah dilakukan oleh pengadilan yang bersangkutan.⁴

Di dalam rangka susunan badan-badan pengadilan dalam lingkungan peradilan umum, yang terdiri atas pengadilan Negeri, pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung adalah yang dimaksudkan bahwa pemeriksaan atas dua tahap tadi yang merupakan fakta dan hukum yang berakhir pada tingkat banding. Pemeriksaan tingkat banding ini juga dinamakan ulangan, karena dalam dua tingkat tersebut adalah pemeriksaan yang diulangi seluruhnya. Berbeda hal pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya membahas persoalan penetapan hukumnya. Undang-Undang yang mengatur upaya hukum kasasi tersebut ada di dalam Undang-Undang No. 13 Tahun 1965 tentang pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan Mahkamah Agung sedangkan mengenai hukum acara kasasi masih dipergunakan untuk perkara perdata.⁵

Lalu yang kedua penulis akan membahas upaya hukum luar biasa adalah perlawanan pihak ketiga atau yang biasa kita ketahui yaitu peninjauan Kembali. Yang memiliki arti suatu hak perlawanan yang dapat diajukan oleh pihak ketiga terhadap suatu sita jaminan atau sita eksekutorial.⁶

1.1. Jenis Putusan

⁴ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan III, Binacipta, Jakarta, 1989, hal., 155.

⁵ *Ibid*, hal., 156.

⁶ Iskandar Oeripkartawinata I, *Op Cit*, hal., 6.

Pertama penulis akan menjelaskan terlebih dahulu pengertian putusan hakim itu sendiri sebelum kita masuk ke jenis putusan. Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim adalah suatu pernyataan oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan. Sebuah konsep putusan tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh hakim.⁷

Putusan akhir dalam suatu sengketa yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan umumnya mengandung denda berupa hukuman terhadap pihak yang dikalahkan dalam suatu persidangan di pengadilan. Hukuman ini baik dalam Hukum Acara Perdata maupun Hukum Acara Pidana pelaksanaannya dapat dipaksakan kepada para pelanggar hak tanpa pandang bulu, hanya saja bedanya dalam Hukum Acara Perdata hukumannya berupa pemenuhan prestasi dan atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan atau yang dimenangkan dalam persidangan pengadilan dalam suatu sengketa, sedangkan dalam Hukum Acara Pidana umumnya hukumannya penjara dan atau denda.⁸

Lalu penulis akan menjelaskan mengenai jenis-jenis putusan, Dalam Pasal 196 ayat (1) HIR/Pasal 185 ayat (1) RBG dinyatakan bahwa keputusan yang bukan merupakan putusan akhir walaupun harus diucapkan dalam persidangan, tidak dibuat secara terpisah melainkan hanya dituliskan dalam berita acara persidangan saja. Berdasarkan kedua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa ada 2 (dua) macam putusan yaitu putusan sela dan putusan akhir. Penulis akan menjelaskan mengenai putusan sela, menurut H. Ridwan Syahrani (Zainuddin Mappong 2010: 105), putusan sela adalah putusan yang dijatuhkan sebelum putusan akhir, diadakan

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan VII, Liberty, Yogyakarta, 2006, hal., 27.

⁸ Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Cetakan X, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal., 35.

dengan tujuan untuk memungkinkan atau mempermudah kelanjutan pemeriksaan perkara. Mengenai Putusan sela disinggung dalam pasal 185 ayat (1) HIR atau Pasal 48 RV. Menurut pasal tersebut, hakim dapat mengambil atau menjatuhkan putusan yang bukan putusan akhir (end vonnis), yang dijatuhkan pada saat proses pemeriksaan berlangsung. Namun, putusan ini tidak berdiri sendiri, tapi merupakan satu kesatuan dengan putusan akhir mengenai pokok perkara. Jadi, hakim sebelum menjatuhkan putusan akhir dapat mengambil putusan sela baik yang berbentuk putusan *preparatoir* atau *interlocutoir*. Putusan sela berisi perintah yang harus dilakukan para pihak yang berperkara untuk memudahkan hakim menyelesaikan pemeriksaan perkara, sebelum hakim menjatuhkan putusan akhir. Sehubungan dengan itu, dalam teori dan praktik dikenal beberapa jenis putusan yang muncul dari putusan sela,⁹ antara lain:

1. Putusan Preparatoir

Putusan *Preparatoir* adalah putusan sela yang dipergunakan untuk mempersiapkan putusan akhir. Putusan ini tidak mempunyai pengaruh atas pokok perkara atau putusan akhir karena putusannya dimaksudkan untuk mempersiapkan putusan akhir.

2. Putusan Interlocutoir

Putusan *Interlocutoir* adalah putusan sela yang berisi perintah untuk mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap bukti-bukti yang ada pada para pihak yang sedang berperkara dan para saksi yang dipergunakan untuk menentukan putusan akhir. Putusan Interlocutoir ini dapat mempengaruhi putusan

akhir karena hasil dari pemeriksaan terhadap alat-alat bukti dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan untuk membuat keputusan akhir.

- a. Memerintahkan pemeriksaan keterangan ahli, berdasarkan pasal 154 HIR.

⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan V, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal., 20-21.

Apabila hakim secara *ex officio* maupun atas permintaan salah satu pihak, menganggap perlu mendengar pendapat ahli yang kompeten menjelaskan hal yang belum terang tentang masalah yang disengketakan.

- b. Memerintahkan pemeriksaan setempat *gerechtelijke plaatsopmening* berdasarkan Pasal 153 HIR.

Jika hakim berpendapat atau atas permintaan salah satu pihak, perlu dilakukan pemeriksaan setempat maka pelaksanaannya dituangkan dalam putusan interlocutoir yang berisi perintah kepada Hakim Komisaris dan Panitera untuk melaksanakannya.

- c. Memerintahkan pengucapan atau pengangkatan sumpah baik sumpah penentu atau tambahan berdasarkan Pasal 155 HIR, Pasal 1929 KUHPerdara maka pelaksanaannya dituangkan dalam putusan interlocutoir.
- d. Memerintahkan pemanggilan para saksi berdasarkan Pasal 139 HIR yakni saksi yang diperlukan penggugat atau tergugat, tetapi tidak dapat menghadirkannya berdasarkan pasal 121 HIR, pihak yang berkepentingan dapat meminta kepada hakim supaya saksi tersebut dipanggil secara resmi oleh juru sita.
- e. Memerintahkan pemeriksaan pembukuan perusahaan yang terlibat dalam suatu sengketa oleh akuntan public yang independen.

3. Putusan Insidentil

Putusan Insidentil adalah putusan sela yang berhubungan dengan insident atau peristiwa yang dapat menghentikan proses peradilan biasa untuk sementara. Misalnya Kematian kuasa dari salah satu pihak, baik itu tergugat maupun penggugat.

- a. Putusan atas tuntutan agar pihak penggugat mengadakan jaminan terlebih dahulu sebelum dilaksanakan putusan serta merta.
- b. Putusan yang memperbolehkan pihak ketiga turut serta dalam suatu perkara *voeing*, *tusschenkomst*, *vrijwaring* dan sebagainya.

4. Putusan Provisionil

Diatur dalam Pasal 180 HIR, Pasal 191 RGB. Disebut juga *prvisionele beschikking*, yakni keputusan yang bersifat sementara atau *interm award temporaru disposal* yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Untuk menunggu putusan akhir, putusan provisionil dilaksanakan terlebih dahulu dengan alasan yang sangat mendesak demi kepentingan salah satu pihak.¹⁰

Yang kedua yaitu Putusan Akhir, menurut H.Ridwan Syahrani, putusan akhir (*eindvonnis*) adalah putusan yang mengakhiri perkara perdata pada tingkat pemeriksaan tertentu. Perkara perdata dapat diperiksa pada 3 (tiga) tingkat pemeriksaan, yaitu pemeriksaan tingkat pertama di pengadilan negeri, pemeriksaan tingkat banding di pengadilan tinggi, dan pemeriksaan tingkat kasasi di Mahkamah Agung. Putusan akhir ditinjau dari segi sifat amarnya (diktumnya)

dapat dibedakan atas tiga macam, yaitu:

1. Putusan Declaration

Putusan *declaratoir* adalah putusan yang hanya menegaskan atau menyatakan suatu keadaan hukum semata-mata. Misalnya: putusan tentang keabsahan anak angkat menurut hukum, putusan ahli waris yang sah, putusan pemilik atas suatu benda yang sah.

2. Putusan Constitutief (Pengaturan)

Putusan *Constitutief* adalah putusan yang dapat meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan suatu keadaan hukum yang baru. Misalnya: putusan tentang perceraian, putusan yang menyatakan bahwa seseorang jatuh pailit, putusan tidak berwenangnya pengadilan menangani suatu perkara.

3. Putusan Condemnatoir (Menghukum)

¹⁰ *Ibid*, hal., 30-38.

Putusan Condemnatoir adalah putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan dalam persidangan untuk memenuhi prestasi. Pada umumnya putusan condemnatoir ini terjadi disebabkan oleh karena dalam hubungan perikatan antara penggugat dan tergugat yang bersumber pada perjanjian atau undang-undang telah terjadi wanprestasi dan perkaranya diselesaikan di pengadilan. misalnya:

- a) Hukuman untuk menyerahkan sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebagai pelunasan utang.
- b) Hukuman untuk membayar sejumlah uang.
- c) Hukuman untuk membayar ganti rugi.
- d) Hukuman untuk menyerahkan barang-barang jaminan baik terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak.

Dalam putusan condemnatoir ini mempunyai kekuatan mengikat terhadap salah satu pihak yang dikalahkan dalam persidangan untuk memenuhi prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah mereka sepakati bersama ditambah dengan bunga dan biaya persidangan dan eksekusi, yang mana pelaksanaan eksekusi terhadap barang-barang yang menjadi jaminan atas perikatan dapat dilaksanakan dengan cara paksa oleh panitera pengadilan yang dibantu oleh aparat teritorial aparat pemerintah setempat.¹¹

1.2 Pelaksanaan Putusan

Disini penulis juga akan menjelaskan pelaksanaan putusan. Menurut pendapat M. Yahya Harahap, pengertian eksekusi menurut beliau, adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (terseksesi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela.¹² Menurut pendapat para ahli lain yang

¹¹ H. Zinuddin Mappong, *Eksekusi Putusan Serta Merta (Proses Gugatan Dan Cara Membuat Putusan Serta Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata)*, Cetakan VII, Tunggul Mandiri Publishing, Malang, 2010, hal., 44-48.

¹² M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cetakan V, Gramedia, Jakarta, 1999, hal., 20.

dikatakan oleh R. Subekti adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.¹³ Selanjutnya menurut Subekti pengertian eksekusi atau pelaksanaan putusan, mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan padanya dengan bantuan kekuatan hukum. Dengan kekuatan hukum ini dimaksudkan pada Polisi, kalau perlu Polisi Militer (angkatan bersenjata).¹⁴

Dari pendapat para ahli tersebut pada prinsipnya, hanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yaitu putusan yang sudah tidak mungkin lagi dilawan dengan upaya hukum seperti *verzet*, *banding* dan *kasasi* yang dapat dilaksanakan putusannya.

Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap Pada prinsipnya hanya putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang dapat dijalankan. Suatu putusan itu dapat dikatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap apabila di dalam putusan mengandung arti suatu wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara sebab hubungan hukum tersebut harus ditaati dan harus dipenuhi oleh pihak tergugat.

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa “Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang tidak ada kesempatan lagi untuk menggunakan upaya hukum biasa untuk melawan putusan tersebut, sedang putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan undang-undang masih terbuka kesempatan untuk menggunakan upaya hukum untuk melawan putusan tersebut misalnya *verzet*, *banding* dan *kasasi*.”¹⁵ Pada prinsipnya, apabila terhadap putusan

¹³ R. Subekti I, *Op Cit*, hal., 128.

¹⁴ *Ibid*, hal., 13.

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan VII, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal., 58.

masih ada pihak yang mengajukan upaya hukum berupa banding atau kasasi, putusan yang bersangkutan belum berkekuatan hukum tetap berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata.¹⁶

2. Hukum Jual Beli Tanah Di Indonesia

Jual beli menurut KUH Perdata diartikan sebagai “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan” Bila ditarik dari isi Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli tanah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang obyek tanah tersebut beserta harganya, meskipun tanah itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli yang mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat dua cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.¹⁷

Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, ”Pemindahan

¹⁶ R Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan 41, PT. Balai Pustaka, Jakarta, 2014, hal., 485.

¹⁷ Dian Ekawati, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Jurnal Abdi Masyarakat, Vol. 2 No. 1, hal., 1.

hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan 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.

Penyerahan yuridis atau lebih dikenal dengan balik nama ini bertujuan untuk menetapkan hak-hak pembeli sebagai pemilik yang baru. Sehingga tidak terjadi kesalahan dan mengurangi perselisihan karena sudah dilakukan peralihan hak atas tanah secara hukum. Yaitu bukti hak atas tanah yang berlaku, sertifikat tanah merupakan bukti penting atas kepemilikan suatu hak atas tanah. Surat ini dikeluarkan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional.¹⁸

Dalam jual beli terdapat dua sisi dalam hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli memberikan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi Perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh Penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun KUH Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatan semata, yaitu dalam bentuk kewajiban dari masing-masing pihak secara timbal balik satu terhadap lainnya, dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam buku ketiga tentang Perikatan.¹⁹ Menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam KUH Perdata, jual beli tanah didasarkan pada Pasal 1457 KUH Perdata bahwa: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu

¹⁸ *Ibid*, hal., 3-4.

¹⁹ Cici Fajar Novita, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Ppat (Wilayah Kecamatan Tinombo)*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Vol. 2 No. 2, Nov, 2014, hal., 3-4.

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁰

2.1 Hukum Tanah Atau Agraria

Penulis akan membahas terlebih dahulu tentang pengertian dari agraria itu sendiri, pada dasarnya istilah agraria berasal dari kata akker (Belanda), agros (Yunani) yang berarti adalah tanah pertanian, dalam bahasa Latin (agger) berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan kata majemuknya adalah aggraius (Latin) yang berarti perladangan, persawahan, pertanian, dan agrarian (Inggris) yang berarti tanah untuk pertanian. Pengertian tersebut serupa dengan Andi Hamzah, Subekti dan R. Thitrosoedibio mendefinisikan agraria sebagai suatu masalah atau urusan tanah dan segala sesuatu yang ada di dalam dan di atasnya. Kamus Besar Bahasa Indonesia, mendefinisikan pengertian agraria adalah urusan pertanian/tanah pertanian, urusan kepemilikan tanah. Selanjutnya penulis akan membahas mengenai pengertian hukum agraria, menurut Soedikno Mertokusumo berpendapat bahwa hukum agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur agraria. Namun ada yang berpendapat lain mengenai hukum agraria yaitu, menurut Bachsan Mustofa menjabarkan bahwa kaidah hukum agraria tertulis berbentuk peraturan perundangundangan yang dibuat oleh negara, sedangkan kaidah hukum tidak tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk hukum adat yang dibuat oleh masyarakat serta hidup, tumbuh dan berkembang sekaligus berlaku dan dipertahankan oleh masyarakat yang bersangkutan. Secara ringkas, hukum agraria dapat didefinisikan sebagai kumpulan/himpunan petunjukpetunjuk/kaedah berupa perintah dan larangan tertulis maupun tidak tertulis mengatur tata tertib hubungan dengan bumi (tanah, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya).²¹

²⁰ R Subekti, R. Tjitrosudibio, *Op Cit*, hal., 366.

²¹ Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Cetakan I, Pustaka Prima, Medan, 2019, hal., 1-3.

Selanjutnya penulis akan membahas mengenai sumber hukum agraria yang terdiri dari sumber hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan dan sumber hukum yang tidak tertulis berupa hukum adat. Peraturan perundang-undangan yang menjadi sumber hukum agraria nasional terdiri dari:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan pelaksana Undang-Undang Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Lama Sebelum Berlakunya UUPA.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia merupakan landasan konstitusional dalam menjalankan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sumber Hukum Agraria Nasional dalam konstitusi diatur pada BAB XIV UUD 1945 tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Jika dilihat kembali dari rumusan yang dituliskan dalam penjelasan Pasal 33 UUD 1945, menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.²²

Sumber hukum agraria nasional berikutnya adalah peraturan pelaksana UUPA yang lebih bersifat teknis dalam pelaksanaan hukum tanah di Indonesia. Peraturan pelaksanaan UUPA dimaksud dijadikan sebagai sebuah ‘aturan main’ dalam upaya negara memberikan amanah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan UUPA terkait penguasaan hak atas tanah sebagai sumber terbesar untuk kemakmuran rakyat. Di samping itu peraturan lama sebelum berlakunya UUPA juga masih digunakan sebagai sumber hukum agraria nasional, dengan syarat tertentu berdasarkan peraturan/pasal peralihan yang dinyatakan masih berlaku.

²² *Ibid*, hal., 4-5.

Selanjutnya penulis akan membahas mengenai Hukum tanah, Hukum pertanahan mengacu pada norma hukum bagi negara untuk menyesuaikan berbagai hubungan sosial dan ekonomi dalam kepemilikan, penguasaan, pengoperasian, penggunaan, perlindungan, dan pengelolaan tanah. Tujuannya adalah untuk melindungi kepentingan ekonomi tanah dari kelas penguasa dan membantu menstabilkan tatanan sosial ekonomi dan aturan politik kelas penguasa. Pengertian hukum tanah sendiri adalah ketentuan- ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek public dan privat.²³

Didalam hukum agraria dan hukum pertanahan juga memiliki perbedaan yang berada pada lingkup objek yang diaturinya itu. Hukum Agraria mengatur hak penguasaan atas bumi, air, dan ruang angkasa yang terkandung di dalamnya; sedangkan Hukum Tanah mengatur Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT).²⁴

Kemudian penulis juga akan membahas mengenai dasar-dasar penguasaan hak atas tanah di Indonesia, pengertian hak atas tanah itu sendiri adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek yang merupakan orang maupun badan hukum untuk digunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu: Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang,

²³ *Ibid*, hal., 7-8.

²⁴ *Ibid*, hal., 32.

kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Kemudian penulis ingin membahas juga mengenai subjek hukum pemegang hak atas tanah atau yang biasa kita sebut subjek hak yaitu pihak yang ditunjuk sebagai pemegang hak atas tanah. Secara keseluruhan subjek hukum baik orang pribadi maupun badan hukum memiliki hak dan kewajiban yang melekat pada dirinya, sehingga kecakapan hukum terhadap suatu subjek hukum sangat menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dimaksud. Pengertian subjek hak adalah pihak yang dianggap cakap sebagai pihak yang menerima hak tersebut, pihak yang dapat menerima hak tersebut merupakan orang dan badan hukum. Pada dasarnya subjek hukum juga melingkupi subjek hak.²⁵

Berikutnya penulis akan membahas tentang Dasar Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia, Pengertian pendaftaran tanah tertulis pada Pasal 1 ayat 1 PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang menyatakan bahwa; Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berlanjut 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 rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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.

Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain:

²⁵ *Ibid*, hal., 35-37.

1. Di dalam UUPA terdapat beberapa pasal yang menyebutkan tentang pendaftaran tanah, yaitu:
 - a. Pasal 19 ayat (1) dan (2), menyatakan: untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur oleh peraturan pemerintah, pendaftaran tanah meliputi: Pengukuran, Pemetaan, dan Pembukuan Tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - b. Pasal 23 ayat (1) dan (2), tertulis demikian: hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus di daftarkan menurut ketentuan yang di maksud dalam Pasal 19 UUPA, pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.
 - c. Pasal 32 ayat (1) dan (2), menyatakan: hak guna usaha, termaksud syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didafrakan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.
 - d. Pasal 38 ayat (1) dan (2), menyatakan demikian: hak guna bangunan, termaksud syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, hak guna bangunan, termaksud syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur, asas dan tujuan pendaftaran tanah, penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, objek pendaftaran tanah, satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali, pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen, pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pendaftaran perubahan data dan pendaftaran tanah lainnya, penerbitan sertifikat pengganti, biaya pendaftaran tanah, sanksi hukum, ketentuan peralihan dan ketentuan penutup.

Selanjutnya dasar hukum pendaftaran tanah secara teknis diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²⁶

2.2 Peran Notaris Dan Badan Pertanahan Nasional Dalam Jual Beli Tanah

Berikutnya penulis akan membahas mengenai peran notaris dalam jual beli tanah terlebih dahulu. Menurut Salim HS, Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena mempunyai kewenangan atau authority yang telah ditentukan dalam peraturan perundangan-undangan. Kewenangan Notaris yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *the notary of authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de notaris autoriteit*, yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang Notaris. Kewenangan yang diberikan kepada Notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta autentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang.

²⁶ *Ibid*, hal., 91-95.

Dengan kewenangan yang diberikan oleh negara kepada Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 (LN Tahun 2004 Nomor 117) jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (LN Tahun 2014 Nomor 03) tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, maka Notaris mempunyai tanggungjawab dalam melaksanakan jabatannya. Berdasarkan kewenangan itu maka Notaris dianggap berwenang langsung untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yang merupakan juga akta autentik tanpa harus menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut didukung oleh Undang-Undang Jabatan Notaris, yakni Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (2) huruf (f) yang menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.²⁷ Apabila dilihat dari adagium, maka akan berlaku adagium *lex specialis derogat lex generale* artinya undang-undang yang khusus akan mengenyampingkan Undang-Undang yang bersifat umum. Undang-Undang bersifat khusus adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, sedangkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah bersifat umum. Ketentuan yang terakhir ini hanya mengatur satu ayat atau satu huruf yang berkaitan dengan kewenangan Notaris untuk membuat akta pertanahan hal ini dapat dibaca dalam Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.²⁸

Selanjutnya penulis akan membahas mengenai peran notaris dalam pembuatan akta, menurut teori dari Robert B. Seidman tentang Sistem bekerjanya hukum, maka pada waktu Notaris menjalankan tugas jabatannya di bidang kenotariatan, kedudukan Notaris sebagai,

²⁷ Salim H.S, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan I, Sinar Grafika, Mataram, 2018, hal., 26.

²⁸ *Ibid*, hal., 44.

pelaksana hukum, sedangkan pada waktu Notaris dikenakan tanggung gugat, kedudukan Notaris sebagai yang dikenakan hukum, berhadapan dengan penerapan sanksi. Apabila seorang Notaris, Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus dan pejabat sementara Notaris sudah tidak menjabat lagi meskipun yang bersangkutan masih hidup tidak dapat dimintakan lagi tanggung gugat dalam bentuk apapun dan Notaris penyimpan protokol wajib mempeilhatikan atau menyerahkan grosse/akta, salinan akta atau kutipan akta atau oleh Majelis Pengawas Daerah untuk protokol Notaris yang telah berumur dua puluh lima tahun atau lebih, Pasal 63 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Berdasarkan pengertian seperti itu, maka Pasal 65 UUJN tersebut tidak sesuai bahwa akta Notaris sebagai akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna.²⁹

Kewenangan Notaris menurut Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris adalah bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris, dan notaris menjamin kebenarannya; Notaris tidak wajib menyimpan minuta akta apabila akta dibuat dalam bentuk akta originali. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta dan kutipan akta berdasarkan minuta akta, wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Yang dimaksud dengan alasan menolaknya adalah alasan, yang membuat notaris berpihak, yang membuat notaris mendapat keuntungan dari isi akta, Notaris memiliki hubungan darah dengan para pihak, akta yang dimintakan para pihak melanggar asusila atau moral.

Notaris berkewajiban:

²⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan II, Refika Aditama, Bandung, 2008, hal., 32-34.

1. Merahasiakan segala suatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah jabatan.
2. Merahasiakan segala suatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait.
3. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi 1 buku/bundel yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlahnya lebih maka dapat dijilid dalam buku lainnya, mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku; dimaksudkan bahwa dokumen-dokumen resmi bersifat otentik tersebut memerlukan pengamanan baik terhadap aktanya sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab.
4. Membuat daftar dan akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga.
5. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut uraian waktu pembuatan akta setiap bulan dan mengirimkan daftar akta yang dimaksud atau daftar akta nihil ke Daftar Pusat Wasiat Departemen Hukum Dan HAM paling lambat tanggal 5 tiap bulannya dan melaporkan ke majelis pengawas daerah selambat-lambatnya tanggal 15 setiap bulannya.
6. Mencatat dalam repotrorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
7. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
8. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri minimal 2 orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh para penghadap, notaris dan para saksi.
9. Menerima magang calon notaris.

Larangan jabatan Notaris menurut Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris adalah: Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya, meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah, merangkap sebagai pegawai negeri, merangkap sebagai pejabat negara, merangkap sebagai advokat, merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai BUMN, BUMD, atau badan usaha swasta, merangkap sebagai pejabat pembuat akta tanah di luar wilayah jabatan notaris, menjadi notaris pengganti, melakukan profesi lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehoramatan dan martabat jabatan notaris. Notaris hanya berkedudukan di satu tempat di kota/kabupaten, dan memiliki kewenangan wilayah jabatan seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris hanya memiliki satu kantor, tidak boleh membuka cabang atau perwakilan dan tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan dari luar tempat kedudukannya, yang artinya seluruh pembuatan akta harus sebisa mungkin dilaksanakan di kantor notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu. Notaris dapat membuat perserikatan perdata, dalam hal ini mendirikan kantor bersama notaris, dengan tetap memperhatikan kemandirian dan kenetralannya dalam menjalankan jabatan notaris. Setiap notaris ditempatkan di suatu daerah berdasarkan susunan notaris. Tempat notaris ditentukan oleh menteri Hukum dan HAM. Dengan mempertimbangkan usul dari organisasi notaris. Tempat notaris ditentukan berdasarkan, kegiatan dunia usaha, jumlah penduduk, rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan notaris setiap bulannya.³⁰

Peran notaris dalam melakukan peralihan hak atas tanah, dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang

³⁰ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud, maka haknya akan berpindah. Hak yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum.³¹ Secara yuridis, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain, jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta warisan, penyerahan hibah wasiat, hipotik, credit verband.

Berikutnya penulis akan membahas mengenai peran Badan Pertahanan Nasional atau yang biasa kita dengar adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, bagi seluruh rakyat Indonesia dapat terwujud melalui dua upaya. Pertama, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan dengan konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya, sehingga perlu membuat peraturan perundang-undangan yang diperintahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang sesuai dengan asas-asas UUPA tersebut. Kedua, untuk menghadapi kasus-kasus konkret di bidang pertanahan, pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat diwujudkan hanya dengan tersedianya perangkat hukum yang memenuhi persyaratan. Akan tetapi, juga dibutuhkan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan memudahkan kegiatan perekonomian seperti jual beli, pembeli akan mudah mengetahui informasi yang dibutuhkan mengenai tanah yang akan dijadikan objek perbuatan hukum yang dilakukan. Oleh karena itu, keterangan tersebut tersimpan dalam kantor pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah dan terbuka untuk umum serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.³²

³¹ I.P.M Ranuhandoko, *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Cetakan II, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hal., 487.

³² Christiana Sri Murni, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah*, Jurnal Kajian Pembaruan Hukum, Vol 1, No. 1, Maret, 2021, hal., 1-2.

Menurut A.A. Andi Prajitno, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang ditunjuk dengan surat keputusan pemerintah dalam hal ini oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mewakili sebagian tugas negara, yaitu membuat akta atau dokumen yang diperlukan oleh negara berkaitan dengan penertiban pelaksanaan peraturan pertanahan dan pendaftaran asset (kekayaan) negara berupa tanah dalam melayani kebutuhan masyarakat (public service) di bidang hukum keperdataan dengan objek tanah sebagaimana tercantum pada UUPA. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa PPAT mempunyai peran penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang perbuatan hukum tertentu mengenai pengalihan; pembebanan hak atas tanah yang dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah pada Direktorat Jenderal Agraria yang sekarang pada BPN Republik Indonesia.³³

Peran PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2(1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP No. 37/1998). Perbuatan hukum tersebut menurut Pasal 2(1) PP No. 37/1998 meliputi: jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Akta itu sendiri ada yang berupa akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, tempat dimana akta itu dibuatnya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³³ AA. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT*, Cetakan I, Selaras, Malang, 2013, hal., 13

(KUHPer). Sedangkan mengenai akta di bawah tangan adalah tulisan yang ditandatangani tanpa perantara pejabat umum. Akta otentik merupakan bukti yang paling akurat dan bernilai tinggi serta berperan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lainnya. Kebutuhan akan bukti tertulis berupa akta otentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial.

Melalui akta otentik inilah dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa. Sengketa dapat timbul akibat adanya ketidaksesuaian kepentingan para pihak, sehingga dengan adanya akta otentik ini diharapkan dapat dipakai sebagai bukti tertulis yang paling akurat dalam menyelesaikan sengketa. Jika perbuatan hukum hanya dilakukan dengan akta di bawah tangan, maka akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang pasti, dikarenakan akta tersebut hanya dibuat oleh pihak yang memberi dan pihak yang menerima dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, tanpa adanya kaitan dengan pejabat umum yang dapat membuktikan kebenaran dari akta tersebut, dan hal tersebut juga belum dapat ditentukan dengan jelas hak dan kewajiban antar pihak yang menandatangani akta tersebut, dan akta tersebut tidak dijanjikan akan menimbulkan sengketa karena hanya kedua belah pihak yang mengetahui hal tersebut, sedangkan pihak ketiga yang mungkin mempunyai kepentingan atas objek perjanjian tersebut tidak mengetahui perbuatan hukum yang telah terjadi, sehingga dapat menimbulkan sengketa.

Akta yang dibuat oleh PPAT berlaku sebagai akta otentik, salah satu diantaranya adalah akta jual beli (AJB) yaitu akta yang dibuat bila seseorang ingin menjual tanah miliknya kepada orang lain. AJB berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebelum membuat AJB, PPAT melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke

kantor pertanahan. Pembuatan AJB dihadiri oleh penjual, calon pembeli, serta minimal dua orang saksi. AJB dibuat jika transaksi jual beli telah lunas pembayarannya. Menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah; AJB harus ditandatangani oleh pembeli dan penjual di hadapan PPAT jika pembeli telah lunas membayar seluruh harga tanah beserta pajak dan biaya lainnya yang terkait dengan transaksi jual beli.

Prosedur peralihan hak atas tanah karena jual beli melalui pembuatan akta jual beli oleh PPAT menurut Mariani, akta PPAT harus ditafsirkan bukan semata-mata sebagai alat bukti melakukan pendaftaran; akan tetapi juga sebagai syarat mutlak adanya perjanjian penyerahan. Hal ini sesuai dengan.³⁴ Pasal 23(2) jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pada hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini perlu mendapat perhatian secara serius dalam rangka melayani masyarakat; khususnya mengenai Akta Jual Beli (AJB) PPAT di daerah-daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Selain itu, oleh karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara Indonesia. wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Makna atas daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Pasal 14 PP No. 37/1998. Di daerah yang cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, camat baru tidak dapat lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara.³⁵

³⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan I, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal., 41.

³⁵ *Ibid*, hal., 30.

3. Peran Hakim

Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia. Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, dan lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh Mahkamah Konstitusi.³⁶

Pengertian tersebut merupakan bentuk dari penyampaian Pasal 24 ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 setelah amandemen ketiga tahun 2001, yang berbunyi “Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan”.

Menurut K. Wantjik Saleh kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan kehakiman yang terpisah dari kekuasaan pemerintah dan kekuasaan perundang-undangan serta merdeka dari kedua kekuasaan tersebut, Mahkamah Agung sebagai badan peradilan tertinggi di Indonesia, badan peradilan yang lain akan ditentukan oleh Undang-Undang, susunan dan kekuasaan Mahkamah Agung maupun badan -badan peradilan yang lainnya diatur oleh undang-undang, kedudukan yang layak bagi para hakim syarat untuk pengangkatan serta pemberhentiannya diatur oleh undang-undang. Di dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1948 belum di jumpai suatu rumusan yang menjelaskan arti kekuasaan kehakiman, jamua saka dalam pasal 3 dicantumkan bahwa kekuasaan kehakiman itu dijalankan dengan tidak memandang kedudukan dalam masyarakat dari pihak yang berperkara, para hakim dalam melaksanakan kekuasaan itu hanya akan tunduk pada undang-undang, di samping itu pemegang kekuasaan pemerintahan

³⁶ Rimdan, *Kekuasaan Kehakiman Pasca-Amandemen Konstitusi*, Cetakan I, Kencana Prenada, Jakarta, 2012, hal., 37.

dilarang campur tangan dalam urusan kehakiman, kecuali hal tersebut terdapat dalam Undang-Undang Dasar.

Oleh karena itu, kekuasaan kehakiman di dalam peraturan perundang-undangan baru muncul pada Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagai upaya untuk memberikan definisi yang jelas mengenai kekuasaan kehakiman, serta memberikan batasan kewenangan dan batas lainnya yang dapat di masuki oleh kekuasaan negara lain. Badan atau Lembaga yang menjalankan kekuasaan kehakiman merupakan salah satu pemegang kekuasaan negara tersebut. Menurut Bagir Manan, kekuasaan kehakiman terdiri dari kekuasaan kehakiman tertinggi dan kekuasaan kehakiman tingkatan lebih rendah. Kekuasaan kehakiman yang tertinggi dijalankan oleh Mahkamah Agung bersama dengan badan penyelenggara negara yang lain. Bagir Manan juga menyatakan, bahwa untuk memahami asas kekuasaan kehakiman yang merdeka tidak terlepas dari ajaran Montesquieu mengenai tujuan dan perlunya pemisahan kekuasaan yang berguna untuk menjamin adanya kebebasan politik antar anggota masyarakat negara.³⁷

Di berbagai negara, tata cara Menyusun dalam menentukan wewenang kekuasaan kehakiman dapat berbeda antar negara. Secara garis besar, susunan kekuasaan kehakiman suatu negara dapat di tinjau dari berbagai dasar yaitu, perbedaan antara badan peradilan umum *the ordinary court*, dan badan peradilan khusus *the special court*. Perbedaan ini menyangkut kedudukan pejabat administrasi negara dalam forum peradilan. Susunan kekuasaan kehakiman dibedakan menjadi:

1. susunan kekuasaan kehakiman pada beberapa negara yang tergolong dalam *Common Law State*. Pada beberapa negara ini juga berlaku konsep *rule of law*. Konsep rule of law sendiri tidak memiliki perbedaan forum peradilan bagi rakyat biasa dan pejabat administrasi negara. Setiap individu, tanpa memandangnya sebagai rakyat biasa atau

³⁷ *Ibid*, hal., 38-50.

pejabat administrasi negara akan diperiksa, diadili, dan diputus oleh badan peradilan yang sama yaitu badan peradilan umum *The Ordinary Court*.

2. Susunan kekuasaan kehakiman pada beberapa negara yang tergolong kedalam *prerogative state*. Menurut konsep ini pejabat administrasi negara dalam menjalankan fungsinya diharuskan untuk tunduk pada hukum administrasi negara. Apabila pejabat administrasi negara tersebut melakukan kesalahan dalam menjalankan fungsinya maka pejabat tersebut mempunyai forum peradilan tersendiri yaitu peradilan administrasi.³⁸

Konsep ini berasal dari Dicey, yang membedakan antara sistem *rule of law* dan *droit administrative*. Perbedaan ini menurut beliau menimbulkan dua sistem susunan badan peradilan yaitu *judicial court* (common law court) dan *administrative court*. Ada dua lingkungan peradilan dalam negara yang tergolong *droit administrative* yaitu peradilan umum dan peradilan administrasi. Adapun pada negara dengan sistem *rule of law* hanya ada satu lingkungan peradilan yaitu peradilan umum.

Menurut Bambang Widjojanto bahwa perubahan konstitusi biasanya mempunyai pengaruh terhadap pola hubungan kekuasaan di antara organ kekuasaan negara, termasuk kekuasaan kehakiman. Secara umum suatu konstitusi memuat prinsip untuk menolak pemusatan kekuasaan. Karena terjadinya pemusatan kekuasaan, sehingga merupakan satu prinsip dasar munculnya teori Trias Politica dan teori-teori pemisahan ataupun pembagian kekuasaan negara lainnya. Akan tetapi berkaitan dengan kekuasaan kehakiman, dalam hal ini hakim sebagai komponen utama penegak kekuasaan kehakiman haruslah independen dalam mengambil keputusan. Harus bebas dari tekanan apa pun ketika memeriksa suatu perkara. Karenanya hakim haruslah terhindar dari tuntutan dan gugatan secara hukum, Ketika menangani atau memutus sebuah perkara.³⁹

³⁸ *Ibid*, hal., 51-53.

³⁹ *Ibid*, hal., 55.

Teori argumentasi mengkaji bagaimana menganalisis, merumuskan suatu argumentasi secara tepat. Teori argumentasi mengembangkan kriteria yang dijadikan dasar untuk suatu argumentasi yang jelas dan rasional. Suatu tradisi yang sudah lama dalam argumentasi hukum adalah pendekatan formal logis. Untuk Analisa rasionalitas proposisi dikembangkan 3 model logika yaitu logika silogistik, logika prosisi dan logika predikat. Kesalahpahaman terhadap peran logika berkaitan dengan keberatan terhadap penggunaan logika silogistik. Terjadinya kesalahpahaman tersebut dikarenakan pendekatan tradisional dalam argumentasi hukum yang mengandalkan model sillogisme. Kesalahpahaman yang kedua berkaitan dengan peran logika dalam proses pengambilan keputusan oleh hakim dan pertimbangan-pertimbangan yang melandasi keputusan. Menurut mereka proses pengambilan keputusan tidak selalu logis, sedangkan bagi mereka yang mendukung logika berpendirian bahwa antara proses pengambilan keputusan tanggung jawab suatu keputusan tidak dapat dipisahkan. Logika tidak penting bagi proses, namun bagi pertimbangan logika putusan sangatlah penting. Pertanyaan mengenai bagaimanakah merumuskan argumentasi yaitu *de juridische methodenleer en rechtsvinding theorieen* (ajaran metode dan teori penemuan hukum). Kesalahpahaman yang ketiga berkaitan dengan alur logika formal dalam menarik suatu kesimpulan. Kesalahpahaman yang keempat logika tidak berkaitan dengan aspek substansi dalam argumentasi hukum. Kesalahpahaman yang kelima, menyangkut tidak adanya kriteria formal yang jelas tentang hakekat rasionalitas nilai didalam hukum.⁴⁰

Selanjutnya dalam menggambarkan kesesatan penalaran hukum menurut R.G.Soekadijo memaparkan lima model kesesatan hukum yaitu:

1. *Argumentum ad Ignorantiam*, kesesatan ini terjadi apabila orang mengargumentasikan suatu proposisi sebagi benar karena tidak terbukti salah atau suatu proposisi salah

⁴⁰ Philipus M. Hadjon, Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, Cetakan IV, Gadjah Mada University, Yogyakarta, 2009, hal., 13-14.

karena tidak terbukti benar. Dalam bidang hukum perdata dengan berpegangan pada pasal 1865 BW penggugat harus membuktikan kebenaran pernyataannya, apabila penggugat tidak dapat memberikan bukti yang cukup, gugatan dapat ditolak dengan alasan bahwa penggugat tidak dapat membuktikan pernyataan gugatannya. Dalam hukum acara perdilan tata usaha negara, hal itu tidak berlaku karena pasal 107 UU Nomor 5 Tahun 1986 bahwa hakimlah yang menetapkan beban pembuktian.

2. *Argumentum ad Verecundiam*, menolak atau menerima suatu argumentasi bukan karena nilai penalarannya, tetapi karena orang yang mengemukakannya adalah orang yang berwibawa, berkuasa, ahli, dan dapat dipercaya.
3. *Argumentum ad hominem*, menolak atau menerima suatu argumentasi bukan karena penalaran, tetapi karena keadaan orangnya.
4. *Argumentum ad misericordiam*, suatu argumentasi yang bertujuan untuk menimbulkan belas kasihan. Dalam bidang hukum, argumentasi ini tidak salah apabila digunakan untuk meminta keringanan hukuman. Akan tetapi apabila digunakan untuk pembuktian tidak bersalah, hal itu merupakan suatu kesalahan.
5. *Argumentum ad baculum*, menerima atau menolak suatu argumentasi hanya karena suatu ancaman yang membuat orang takut. Dalam bidang hukum, cara itu tidak salah apabila digunakan untuk mengingatkan orang tentang suatu ketentuan hukum.

Menurut A. Soeteman dan P.W. Brouwer, satu dalil yang kuat merupakan satu argumentasi bermakna yang hanya dibangun atas dasar logika. Dengan kata lain adalah suatu *Conditio sine qua non* agar suatu keputusan dapat diterima harus didasarkan pada proses nalar, sehingga sesuai dengan sistem logika formal yang merupakan syarat mutlak dalam berargumentasi.

Argumentasi yuridis merupakan satu model argumentasi khusus. Ada 2 hal yang menjadi dasar, tidak ada hakim ataupun pengacara yang mulai berargumentasi dari satu

keadaan hampa. Argumentasi hukum selalu dimulai dari hukum positif. Hukum positif merupakan suatu perkembangan yang berlanjut. Dari suatu ketentuan hukum positif yurisprudensi akan menentukan norma-norma yang baru. Untuk mengambil keputusan-keputusan yang baru, orang dapat bernalar dari ketentuan hukum positif dari asas-asas yang terdapat dari hukum tersebut. Selanjutnya, kekhususan yang kedua dalam argumentasi hukum atau penalaran hukum berkaitan dengan kerangka procedural, yang di dalamnya berlangsung argumentasi rasional dan diskusi rasional.⁴¹

E.T.Feteris et.al. menggambarkan tiga lapisan argumentasi hukum yang rasional

Meliputi:

1. Lapisan logika adalah bagian dari logika tradisional. Lapisan ini berguna untuk struktur intern dari suatu argumentasi isu yang muncul di sini berkaitan dengan premies yang digunakan dalam menarik suatu kesimpulan yang logis dan Langkah-langkah dalam menarik suatu kesimpulan, misalnya deduksi dan analogi.
2. Lapisan dialektik adalah lapisan perbandingan antara argumentasi baik pro maupun kontra. Terdapat dua pihak yang berdebat, yang mungkin saja perdebatan tersebut tidak menemukan jawaban dikarenakan kedua pihak yang kuat.
3. Lapisan procedural adalah lapisan yang berisikan struktur penyelesaian sengketa. Prosedur tidak hanya mengatur perdebatan, tetapi perdebatan itupun menentukan prosedur. Suatu aturan dialog harus berdasarkan dengan syarat prosedur yang rasional dan syarat penyelesaian sengketa yang jelas.

Pengertian legal reasoning digunakan dalam 2 arti yaitu dalam arti luas dan sempit. Legal reasoning dalam arti luas, berkaitan dengan proses psikologi yang dilakukan hakim, untuk sampai pada keputusan atas kasus yang dihadapinya. Dalam studi legal reasoning ini menyangkut aspek psikologi dan aspek biographi. Legal reasoning dalam arti sempit berkaitan

⁴¹ *Ibid*, hal., 16-18.

dengan argumentasi yang melandasi satu keputusan. Studi tersebut menyangkut kajian logika suatu keputusan. Jadi berkaitan dengan jenis-jenis argumentasi hubungan antara reason (pertimbangan, alasan) dan keputusan, serta ketepatan alasan atau pertimbangan yang mendukung keputusan. Tipe argumentasi dibedakan dengan 2 cara, dari bentuk atau struktur dan dari jenis-jenis alasan yang digunakan untuk mendukung konklusi. Dua bentuk argumentasi tersebut dapat ditemukan dalam logika Aristoteles. Bentuk logika dalam argumentasi dibedakan atas argumentasi deduksi dan non deduksi.⁴²

Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya, teori argumentasi ini dapat ditelusuri kembali ke masa Aristoteles. Tanpa adanya argumentasi tidak akan ada rasionalitas, hal itu berarti bahwa tidak setiap argumentasi itu rasional. Dengan pendekatan fungsional dapat dirumuskan syarat-syarat argumentasi yang rasional. Dengan pendekatan tersebut suatu argumentasi terdiri atas dialog dan diskusi.

Kriteria argumentasi rational dengan pendekatan ini berkaitan dengan, bentuk argumentasi misalnya bentuk argumentasi deduksi, berikutnya substansi atau isi argumentasi misal, larangan *argumentum ad hominem*, satu argumentasi menola suatu argumentasi karena alasan bahwa yang berangkutan bukan orang Indonesia. Selanjutnya prosedur atau hukum acara, misal beban pembuktian, dalam BW pasal 1865 beban pembuktian pada penggugat, tapi dalam pasal 107 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hakim yang menentukan beban pembuktian. Dengan ketentuan dalam perkara perdata, satu gugatan dapat ditolak, karena penggugat tidak bisa membuktikan dalil-dalilnya, tetapi alasan tersebut tidak dapat digunakan hakim dalam mengadili dan memutus sengketa TUN, karena hakim bisa membebaskan pembuktian pada tergugat.

Dalam logika tradisional, model argumentasi yang lazim adalah argumentasi deduksi. Argumentasi Deduksi yaitu penerapan suatu aturan hukum pada suatu kasus, contoh, Norma

⁴² *Ibid*, hal., 20-21.

pencuri harus dihukum, namun faktanya Johan adalah pencuri. Jenis argumentasi ini populer dalam civil law system yang disebut *Rule-based Reasoning* (argumentasi based on rules) adalah Penalaran berbasis aturan (rule base reasoning) merupakan cara bernalar berdasarkan situasi-situasi tertentu menggunakan short-term memory dan long-term memory sebagai dasar untuk melakukan sebuah tindakan. Dalam common law system dikenal model argumentasi deduksi. Argumentasi ini beranjak dari case tertentu. Model tersebut disebut *Principle Based Reasoning* atau *Case-based Reasoning* mengumpulkan kasus sebelumnya yang hampir sama dengan masalah yang baru dan berusaha untuk memodifikasi solusi agar sesuai dengan kasus yang baru. Ide dasar dari Case-Based reasoning adalah asumsi bahwa permasalahan yang serupa mempunyai solusi serupa. Disebut juga *Argumentation based on precedents* (analogical reasoning) adalah kemampuan memecahkan masalah dengan mencari persamaan diantara dua objek yaitu objek sumber dan target.⁴³

Dalam kaitan dengan deduksi harus diperhatikan kekhususan logika hukum sebagaimana digambarkan oleh Irving M. dalam hal memecahkan masalah hukum, peran utama argumentasi dalam hal tersebut haruslah memberi perhatian khusus pada prinsip-prinsip logika yang diterapkan dalam dunia hukum dan peradilan. Dalam menggunakan logika di bidang hukum, hendaklah selali diingat 3 perbedaan pokok yang berkaitan dengan hakekat hukum (the nature of law), sumber-sumber hukum (resources of law) dan jenis-jenis hukum (the kinds of law).

1. Hakekat, dalam suatu negara ataupun masyarakat terdapat aturan-aturan perilaku berupa hukum positif dan norma-norma moral. Bisa terjadi ketidaksesuaian antara norma-norma hukum positif dan norma-norma moral. Dalam hal ini penerapan logika hanya dibatasi pada penegakan hukum positif sebagai aturan formal.

⁴³ *Ibid*, hal., 22.

2. Sumber-sumber hukum, terdapat berbagai jenis sumber hukum baik produk legislatif maupun yurisprudensi, juga patut diperhatikan hierarki sumber hukumnya. Dalam hal terjadi pertentangan menyangkut interpretasi atau penerapan, perlu dirumuskan asas-asas untuk memecahkan masalah tersebut.
3. Jenis-jenis hukum, hukum positif membedakan hukum public dan hukum privat. Prinsip-prinsip public berbeda dengan hukum privat. Demikian juga didalam lapangan hukum public ada hukum Tata Negara ada hukum administrasi, ada hukum pidana yang masing-masing memiliki karakter sendiri dan asas yang khusus.

Hakim adalah corong undang-undang, hakim menerapkan UU dan melaksanakan secara harfiah. Ada perbedaan dalam pembentuk tugas UU dan tugas hakim. Tugas pembentuk undang-undang adalah hanya merumuskan aturan umum, sedangkan tugas hakim adalah tidak hanya menerapkan UU, tetapi berdasarkan asas-asas yang dirumuskan oleh pembentuk UU menerapkannya pada perbuatan factual. Sejalan dengan pernyataan tersebut harus diperhatikan apa yang dikatakan oleh Paul Scholten tentang *Open Systeem van het recht* (sistem terbukanya hukum) bahwa setiap putusan hakim sebagai unsur yang mandiri selalu menemukan sesuatu yang baru.⁴⁴

Legal Reasoning dalam Common Law System, dalam kepustakaan hukum Anglosaxon, terdapat dua tipe legal reasoning, yang satu berdasarkan preseden (based on precedent) dan yang berdasarkan aturan hukum (based on rules).

1. *Reasoning based on precedent*, ada 3 langkah yaitu:
 - a) Identifikasi landasan yang teoat atau preseden.
 - b) Identifikasi kesamaan dan perbedaan yang didasarkan kepada preseden dengan kasus yang dihadapi atau dengan menganalisis fakta dibandingkan atau dipertentangkan dengan preseden.

⁴⁴ *Ibid*, hal., 23-26.

- c) Tentukan apakah dari kesamaan-kesamaan ataupun perbedaan factual lalu memutuskan apakah mengikuti preseden atau tidak.
2. *Reasoning based on rules*, pola ini pada dasarnya adalah deduksi. Perbedaannya dengan pola pertama:
- a) Pengundangan suatu aturan lazimnya mendahului kasus. Titik tolaknya adalah rules bukan case
- b) Asas supremasi legislative, sehingga hakim memainkan peran yang sub-ordinasi, hakim tidak boleh merubah bahasa aturan⁴⁵

4. Analisis

A. Posisi Kasus

Pertama-tama dalam analisis ini penulis akan menuliskan mengenai posisi kasus atau kronologi kasusnya. Pada 16 Maret 2011 dibuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 02, tanggal 16 Maret 2011, oleh Jadde dan Samson, disepakati bahwa mengenai sembilan bidang tanah sawah dan kebun milik Jadde dengan luas keseluruhannya sekitar 16.300 m² dinilai dengan harga Rp 25.000,- per meter persegi, sehingga keseluruhannya dinilai dengan harga Rp 407.500.000,-. Jadde bersedia menjual atau melepas tanah miliknya kepada Samson dengan syarat dibayar tunai dan Samson menyanggupinya dan akan membayar lunas setelah Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dibuat. Pada kenyataannya Samson baru menyerahkan uang panjar sebesar Rp 157.500.000,-. Jadde berulang kali mendatangi dan meminta Samson agar segera melunasi sisa harga pelepasan tanah, namun belum juga melunasinya tanpa alasan yang jelas dan berdasar menurut hukum, sehingga Samson telah nyata tidak memenuhi apa yang disepakati. Oleh karena itu Samson telah cidera janji (*wanprestasi*).

⁴⁵ *Ibid*, hal., 36-37.

Pada 09 November 2012 Jadde menyampaikan secara tertulis teguran dan permintaan untuk membatalkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 02, tanggal 16 Maret 2011 demi keadilan dan kepastian hukum.

Pada 10 Februari 2014 Jadde menggugat Samson ke Pengadilan Negeri Maros yang terdaftar dengan Nomor: 17/SK/Leg/Pdt/II/2014/PN Mrs tanggal 10 Februari 2014 agar membatalkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 02 tanggal 16 Maret 2011.

Pada 17 Juni 2014 Samson (Tergugat) menyatakan eksepsi/keberatan hukum bahwa gugatah Jadde (Penggugat) kabur, tidak memenuhi persyaratan formil, antara dalil gugatan dan petitumnya tidak relevan, dalil-dalil gugatan tidak jelas apakah gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum. Jadi gugatan Jadde (Penggugat) tidak dapat diterima. Menurut Samson (Tergugat) bahwa pembayarannya akan dilakukan secara bertahap, namun oleh Penggugat tidak bersedia menerima apabila dilakukan bertahap. Diketahui bahwa tanah yang dilepaskan haknya oleh Samson (Penggugat) adalah budel warisan Tebba Bin Damarang (orang tua kandung Penggugat) yang belum dibagi Berdasarkan hal tersebut Samson (Tergugat) minta kepada Jadde (Penggugat) untuk menyelesaikan masalah internal mereka untuk selanjutnya Samson (Tergugat) membayar keseluruhan harga tanah yang dilepaskan haknya oleh Jadde (Penggugat).

Pada 25 Juni 2014 atas jawaban Samson (Tergugat), Jadde (Penggugat) mengajukan replik dan pada 16 Juli 2014 Samson (Tergugat) mengajukan duplik.

Pada 11 Desember 2014 selanjutnya Pengadilan Negeri Maros membuat pertimbangan hukum dengan bukti-bukti dan saksi saksi yang dihadirkan oleh baik Jadde (Penggugat) dan Samson (Tergugat). Menimbang bahwa tanah yang dijadikan obyek perjanjian antara Jadde (Penggugat) dan Samson (Tergugat) belum bersertifikat dan keterangan saksi saksi juga tidak ada yang mengerti dimana letak obyek perjanjian, oleh karena itu sesuai SEMA Nomor 7 tahun 2001 Hakim berkewajiban melakukan pemeriksaan setempat untuk menghindari putusan yang

tidak dapat dieksekusi. Menimbang bahwa pemeriksaan setempat tidak dilakukan oleh karena itu majelis tidak menemukan fakta apakah obyek perjanjian tersebut ada. Menimbang bahwa obyek perjanjian berupa tanah tersebut tidak jelas maka gugatan Jadde (Penggugat) dinyatakan tidak dapat diterima.

Kemudian Pada 04 Maret 2015 pengajuan banding Jadde ke Pengadilan Tinggi Makasar diterima. Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Hakim tingkat pertama dalam pertimbangannya. Sehubungan dengan pemeriksaan setempat dijadikan factor utama untuk menentukan putusan, hendaknya Majelis Hakim menunda persidangan untuk melakukan pemeriksaan setempat, apalagi acara pemeriksaan setempat pada kesempatan pertama yang gagal dilaksanakan bukan disebabkan oleh Jadde (Pembanding dulu Penggugat), melainkan karena ketidakhadiran Samson (Terbanding dulu Tergugat). Menimbang pula bahwa Pengadilan harus member kesempatan secara berimbang kepada pihak-pihak dan melindungi kedua belah pihak. Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa masalah adalah wanprestasi atas pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 02, tanggal 16 Maret 2011, dimana pihak Samson (Terbanding dulu Tergugat) tidak mau melunasi harga tanah yang telah disepakati dengan alasan adanya keberatan dari saudara tiri Jedda (Pembanding dulu Panggugat) yang bernama Rizal bin Tebba atas tanah tersebut sehingga dianggap tanah masih bersengketa. Hal ini digunakan sebagai alasan oleh Samson (Terbanding dulu Tergugat) untuk tidak melunasi pembayaran, sebab tidak ada tindakan nyata dari Rizal bin Tebba menghalang-halangi atau mengajukan intervensi dalam perkara ini. Dalam Pasal 1266 KUH Perdata ditegaskan bahwa syarat batal demi hukum dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik,, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu Majelis hakim Tinggi berpendapat bahwa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 02, tanggal 16 Maret 2011 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan.

Pada 07 Juli 2015 Pengadilan Tinggi Makasar memutuskan untuk mengabukan permohonan banding Jadde untuk dibataalkannya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 02, tanggal 16 Maret 2011 dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Maros tanggal 11 Desember 2014.

Dalam Eksepsi Banding menolak eksepsi tergugat, mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya. Menyatakan tergugat telah nyata tidak memenuhi apa yang telah disepakati dengan penggugat, yang dimaksudkan dalam akta pelepasan hak atas tanah Nomor: 02 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat dihadapan notaris (Turut Tergugat) dan karenanya tergugat telah cidera janji (Wanprestasi). Menyatakan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat antara Jadde (penggugat) dan Samson (tergugat) dihadapan Notaris (turut tergugat) batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Pengadilan Tinggi Makasar menghukum Samson (Terbanding) semula tergugat untuk membayar perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dan di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-.

Pada 04 Desember 2015 Samson mengajukan Kasasi dengan memohon dipertimbangkan oleh Hakim Kasasi mengenai alasan tidak melunasi harga tanah karena adanya keberatan dari saudara tiri Jedda (Termohon Kasasi dulu Penggugat dan Pemanding) yang bernama Rizal bin Tebba atas tanah tersebut sehingga dianggap tanah masih bersengketa. Hakim Kasasi menimbang bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena Samson (Pemohon Kasasi dulu Tergugat dan Terbanding) belum membayar sisa pembayaran pembelian tanah obyek sengketa sesuai dengan Surat Pernyataan tgl 20 April 2011, maka Samson telah melakukan wanprestasi sehingga Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 02, tanggal 16 Maret 2011 batal demi hukum. Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang

diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.

Bahwa berdasarkan pertimbangan Hakim Kasasi ternyata putusan hakim Tinggi Makasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan Hukum dan/atau Undang-Undang maka permohonan Kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi Samson tersebut harus ditolak dan menghukum Pemohon Kasasi atau Tergugat atau Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00.

B. Putusan Hakim

Selanjutnya sebelum penulis membahas mengenai putusan hakim didalam putusan, penulis ingin terlebih dahulu menulis pengertian tentang putusan hakim. Pengertian putusan dalam bahas belanda itu sendiri adalah *vonnis*, yaitu dalam Pengadilan Agama karena adanya dua pihak yang berlawanan dalam perkara, yaitu penggugat dan tergugat. Dalam pengadilan semacam ini biasa diistilahkan dengan “produk peradilan yang sesungguhnya” atau *jurisdictio contentiosa*⁴⁶

Sedangkan definisi lebih lanjut mengenai putusan menurut Gemala Dewi, adalah pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam sidang terbuka untuk umum, sebagai suatu produk Pengadilan (Agama) sebagai hasil dari suatu pemeriksaan perkara gugatan berdasarkan adanya suatu sengketa.⁴⁷ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengertian putusan adalah pernyataan hakim yang tertulis atas perkara

⁴⁶ Roihan A. Rasyid, *Hukum Acara Peradilan Agama*, Cetakan I, Rajawali Press, Jakarta, 2006, hal., 203.

⁴⁷ Gemala Dewi, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama di Indonesia*, Cetakan I, Kencana, Jakarta, 2005, hal., 148.

gugatan oleh Majelis Hakim yang berwenang menangani dan menyelesaikan suatu sengketa diantara para pihak yang berperkara dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum.

Pertimbangan putusan hakim adalah suatu tahapan proses pengambilan putusan yang dilakukan oleh majelis hakim dalam mempertimbangkan fakta yang terungkap sejak awal hingga akhir persidangan perkara berlangsung. Dalam pertimbangan hukum tersebut dicantumkan pula pasal-pasal dari peraturan hukum yang menjadi dasar hakim dalam memutus perkara tersebut.

Adanya ketentuan tersebut menunjukkan bahwa suatu pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan *ex aequo et bono* dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.⁴⁸

Setelah penulis memberikan gambaran mengenai pengertian putusan hakim, kemudian penulis akan menuliskan putusan hakim dalam putusan yang penulis kaji dalam putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Kasasi. Pertama-tama penulis akan membahas mengenai putusan dalam Pengadilan Negeri Nomor 09/Pdt.G/2014/PN.MKS terlebih dahulu, putusan hakim didalam PN dalam eksepsi, menolak eksepsi tergugat, dalam pokok perkara, hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima dan menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.480.000,- (satu juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah).

⁴⁸ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Cetakan I, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hal., 140.

Selanjutnya dalam Putusan Negeri Nomor 105/PDT/2015/PT.MKS putusan hakim menyatakan, menerima permohonan banding dari pembanding semula tergugat, kemudian hakim menyatakan pembatalan putusan Pengadilan Negeri Nomor 09/Pdt.G/2014/PN.MKS, tanggal 11 Desember 2014, kecuali mengenai eksepsi. Mengadili dalam eksepsi menolak eksepsi tergugat, dalam pokok perkara mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya, menyatakan tergugat telah nyata tidak memenuhi apa yang telah disepakatinya dengan penggugat, sebagaimana dimaksudkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 02 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat dihadapan turut tergugat dan karenanya tergugat telah cidera janji (Wanprestasi). Berikutnya hakim menyatakan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 02 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat antara penggugat dengan tergugat dihadapan turut tergugat adalah batal demi hukum, dan karenanya tidak mempunyai kekuatan mengikat. Dan yang terakhir menghukum terbanding semula tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Berikutnya yang terakhir dalam Putusan Kasasi Nomor 1708 K/Pdt/2016, hakim menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi yaitu Samson Sucahyo, kemudian hakim menghukum Pemohon Kasasi atau tergugat atau terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

C. Pertimbangan Hakim

Dalam penulisan skripsi ini, objek kajian terdiri dari tiga pertimbangan Hakim dalam putusan yaitu Pengadilan Negeri, Banding dan Kasasi terkait perkara sengketa tanah antara Jadde Bin Tebba sebagai orang yang menggugat (Penggugat) dan Samson Sucahyo sebagai orang yang digugat (Tergugat) dan Notaris Hj. Norma Kulluma sebagai Turut Tergugat. Untuk memudahkan pemahaman mengenai pertimbangan Hakim dari masing-masing Putusan diuraikan dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 1

Perbandingan Hakim PN, Banding dan Kasasi

Pertimbangan Hakim di PN	Pertimbangan Hakim di Banding	Pertimbangan Hakim di Kasasi
<p>Hakim PN menimbang maksud dan tujuan Penggugat tentang Pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 02 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Hj Norma Kulluma yang berada di Kabupaten Maros dengan luas 16.300m² yang dilepaskan kepada tergugat dengan harga permeter persegi Rp. 25.000,- total yang harus dibayarkan tergugat Rp. 407.500.000,- dan tergugat baru membayarkan sebesar Rp. 157.500.000,- sehingga ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 250.000.000,- diketahui bahwa tanah tersebut adalah budel warisan yang belum terbagi dalam keluarga penggugat.</p>	<p>Hakim Banding menimbang permohonan banding oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara dan syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang secara formil dapat diterima.</p>	<p>Pertimbangan Hakim dalam putusan pengadilan kasasi bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan. Menurut Hakim Kasasi dalam pertimbangannya Pengadilan Tinggi Makasar yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Maros adalah sudah tepat yaitu Tergugat belum membayar sisa pembayaran pembelian tanah objek sengketa sesuai Surat Pernyataan tgl 20 April 2011, maka Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 02 tgl 16 Maret 2011 batal demi hukum.</p>
<p>Hakim PN menimbang tidak ada yang mengerti dimana letak obyek tanah yang dipersengketakan, oleh karena itu menurut SEMA Nomor 7 Tahun 2001 hakim berkewajiban melakukan pemeriksaan setempat. Karena ada hal yang diakui dan ada yang disangkal oleh tergugat, maka Hakim PN berdasarkan pasal 163 HIR/283 RBg meminta penggugat untuk membuktikan gugatannya.</p>	<p>Hakim Banding menimbang tidak sependapat dengan Hakim PN, apabila dicermati upaya pemeriksaan setempat tidak terlaksana karena pihak Tergugat tidak hadir dan Penggugat hadir, sedangkan pemeriksaan setempat dijadikan faktor penentu dalam menjatuhkan putusan dengan menolak gugatan Penggugat karena tidak terlaksananya pemeriksaan setempat. Pertimbangan Hakim Banding bahwa Hakim PN seharusnya</p>	<p>Majelis Hakim Kasasi menimbang tentang pemeriksaan setempat tidak diperlukan karena gugatan penggugat tidak mempermasalahkan sengketa tanah melainkan wanprestasi.</p> <p>Pertimbangan Hakim Kasasi pemeriksaan setempat tidak diperlukan karena kedua belah pihak antara Jadde dan Samson tidak mempermasalahkan batas tanah, letak tanah, luas tanah sebagaimana yang ditentukan didalam Sema Nomor 7 tahun</p>

	<p>memberi kesempatan secara berimbang dan melindungi kepentingan kedua belah pihak.</p>	<p>2001 tentang pemeriksaan setempat.</p>
<p>Hakim PN menimbang bukti-bukti yang diajukan seperti foto copy akta pelepasan hak atas tanah Nomor 02 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Notaris dan salinan putusan pengadilan Agama Maros Nomor: 31/Pdt.G/2010/PA Mrs, selanjutnya memberikan surat dari notaris kepada tergugat, tertanggal 09 November 2012. Selain bukti surat tersebut penggugat tidak mengajukan saksi.</p> <p>Sebenarnya Hakim PN telah mengetahui bahwa bukti surat Penggugat yang berupa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Notaris yang berwenang merupakan bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat.</p> <p>Sedangkan Tergugat menguatkan dalilnya dengan mengajukan bukti-bukti surat dan mengajukan Saksi-saksi yang membuat Hakim PN menimbang bahwa syarat Perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara salah satunya adalah obyek perjanjian dimana dalam gugatan Penggugat yang menjadi obyek perjanjian adalah tanah yang belum bersertifikat dan dari keterangan saksi-saksi tidak ada yang mengerti dimana</p>	<p>Selanjutnya pertimbangan Hakim Banding bahwa Rizal Bin Tebba sebagai (saudara Jadde Bin Tebba) yang digunakan sebagai alasan tergugat dalam putusan pengadilan negeri Maros untuk tidak melunasi pembayaran dengan alasan menghalang-halangi dikarenakan menurut Samson sebagai tergugat tanah tersebut masih menjadi budel waris, namun alasan tersebut tidak beralasan, dikarenakan tidak ada tindakan nyata yang dilakukan oleh Rizal Bin Tebba untuk menghalang-halangi atau mengajukan intervensi dalam perkara ini.</p>	<p>Hakim di Kasasi memutuskan bahwa permohonan kasasi yang diajukan Samson Sucahyo tersebut harus ditolak.</p>

<p>letak obyek perjanjian dan tidak ditemukan fakta apakah obyek perjanjian tersebut ada.</p>		
<p>Dengan pertimbangan di atas yaitu 2 (dua) hal yang penting, pertama tidak ditemukan fakta apakah obyek perjanjian tersebut ada dan kedua gugatan Penggugat dianggap kabur karena tidak memenuhi persyaratan formil, maka Hakim di PN memutuskan menolak gugatan Penggugat.</p>	<p>Hakim Banding menimbang lagi bahwa gugatan penggugat pada petitum kedua yakni agar tergugat dinyatakan wanprestasi dan petitum ketiga yakni akta pelepasan hak atas tanah dibatalkan, itu dikabulkan oleh hakim banding.</p> <p>Hakim Banding menimbang bahwa dalam posita gugatan penggugat maupun jawaban tergugat, kedua belah pihak dan khususnya pihak tergugat tidak mempermasalahkan tentang letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, sebagaimana hal-hal yang disyaratkan dalam SEMA no. 7 tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat, oleh karena itu Hakim Banding menimbang pemeriksaan setempat tidak wajib dilaksanakan dalam perkara ini, apalagi dijadikan dasar untuk menentukan dalam pengambilan keputusan.</p>	
<p>Repositori Institusi Universitas Kristen Satya Wacana repository.uksw.edu</p>	<p>Hakim Banding memberikan pertimbangan lagi bahwa tidak dapat diterima alasan Tergugat yang tidak melakukan pelunasan kepada Penggugat maka Tergugat dinyatakan telah melakukan Wanprestasi.</p> <p>Dengan demikian gugatan Penggugat pada petitum kedua yakni agar Tergugat dinyatakan Wanprestasi dan petitum ketiga agar</p>	

	Akta Pelepasan Hak atas tanah No. 02 tanggal 16 Maret 2011 dibatalkan, dikabulkan oleh hakim Banding.	
--	---	--

Analisa penulis bahwa seharusnya Hakim PN memperhitungkan bukti-bukti otentik yang Penggugat ajukan dimana bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat. Selanjutnya dengan melihat pada Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”, maka seharusnya sejak dari awal di Putusan Hakim Pengadilan Negeri sudah diketahui bahwa terjadi adanya wanprestasi dalam perjanjian yang disepakati bersama yang telah dituangkan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 2 tanggal 16 Maret 2011 dan seharusnya hakim PN tidak memberi pertimbangan bahwa gugatan dari Penggugat adalah kabur lalu menolak gugatan Penggugat. Jadi penulis sangat tidak setuju dengan keputusan Hakim PN.

Selanjutnya bahwa Hakim Banding sudah sangat tegas dalam mempertanyakan apakah pemeriksaan setempat dalam kasus ini merupakan hal yang utama dan suatu keharusan untuk dilakukan? Dengan berdasarkan posita gugatan dan petitum yang ada Majelis Hakim Banding sudah tepat mempertimbangkan bahwa gugatan Penggugat bukan masalah sengketa kepemilikan tanah, melainkan mengenai wanprestasi atas pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 02 tanggal 16 Maret 2011 dan Hakim Banding menurut penulis sudah adil dalam pertimbangannya yang memutuskan agar Akta Pelepasan Hak atas tanah No. 02 tanggal 16 Maret 2011 dibatalkan. Jadi penulis sangat setuju dengan keputusan Hakim Banding.

Pada tingkat Kasasi bahwa Hakim Pengadilan Kasasi sudah melakukan dengan tepat dalam keputusannya yaitu permohonan Kasasi Samson Sucahyo tersebut ditolak dengan mempertimbangkan bahwa permasalahan gugatan adalah wanprestasi. Pertimbangan selanjutnya karena tidak ada yang mempermasalahkan tentang letak tanah, batas-batas tanah dan luas tanah maka pemeriksaan setempat tidak diperlukan. Di sini Hakim Pengadilan Kasasi

telah adil dalam memeriksa dan menetapkan pembuktian-pembuktian manakah yang benar dan manakah yang tidak benar. Berdasarkan pemeriksaan yang teliti dan seksama itulah Hakim Kasasi menetapkan hukum atas suatu peristiwa atau kejadian yang telah dianggap benar setelah melalui pembuktian sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi penulis sangat setuju dengan keputusan Hakim Kasasi.

Dengan adanya perbedaan pertimbangan antara Hakim PN dengan pertimbangan Hakim Banding dan Kasasi dalam memutuskan amar putusannya sehubungan dengan perkara persengketaan tanah Jadde bin Tebba dan Samson Suchahyo dimana pertimbangan Hakim Banding dan Hakim Kasasi sama yaitu perkara yang dipermasalahkan karena adanya wanprestasi, pemeriksaan setempat tidak diperlukan dan Akta pelepasan tanah harus dibatalkan, dalam hal ini penulis sependapat dengan Hakim banding dan Kasasi, karena menurut penulis Hakim PN tidak melihat inti permasalahan dengan teliti dan Hakim PN tidak menimbang secara adil bukti-bukti yang ada sehingga menurut penulis hakim PN salah dalam memberi keputusannya sedangkan Hakim Banding dan Hakim Kasasi sudah benar dalam mengambil keputusannya.

