

**UJIAN AKHIR**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA PEMILIK SERTIPIKAT**  
**HAK MILIK ATAS TANAH PASCA EKSEKUSI PUTUSAN PENINJAUAN**  
**KEMBALI**



**OLEH :**

**PAHERI**  
**P3600210063**

**PROGRAM PASCA SARJANA**  
**MAGISTER KENOTARIATAN**  
**UNIVERSITAS HASANUDDIN**  
**MAKASSAR**  
**2012**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

N a m a : PAHERI

N I M : P3600210063

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA PEMILIK SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH PASCA EKSEKUSI PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI”**, adalah benar-benar karya sendiri. Hal yang bukan karya saya, dalam tesis tersebut diberi tanda cita dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya di atas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya telah peroleh dari tesis tersebut.

Makassar, Agustus 2012

Yang membuat pernyataan,

Paheri

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA PEMILIK SERTIPIKAT  
HAK MILIK ATAS TANAH PASCA EKSEKUSI PUTUSAN PENINJAUAN  
KEMBALI**

**Disusun Dan Diajukan Oleh :**

**PAHERI**  
**P3600210063**

**Menyetujui :**

**Komisi Penasihat,**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.**  
**Nip. 19630419 198903 1 003**

**Dr. Wiwie Heryani, S.H., M.H.**  
**Nip. 19680125 199702 2 001**

**Mengetahul :**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,**

**Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si**  
**Nip. 19600621 198601 2 001**

## ABSTRAK

PAHERI, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Pemilik Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Eksekusi Putusan Peninjauan Kembali (dibimbing oleh Abrar Saleng dan Wiwie Heryani).

Penelitian ini bertujuan mengetahui bentuk perlindungan hukum dan akibat hukum yang ditimbulkan bagi pihak ketiga selaku pemilik sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah pasca eksekusi putusan peninjauan kembali.

Penelitian ini bersifat deskriptif yang bertujuan mengeksplorasi dan mengklarifikasi atau menggambarkan sejumlah variabel yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perlindungan hukum bagi pihak ketiga selaku pemilik sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah pasca eksekusi putusan peninjauan kembali, tidaklah cukup sebatas memegang sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah berdasarkan jual beli tanah sesuai hukum yang berlaku atau sejalan dengan asas "*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*" artinya : orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya, dan sejalan pula dengan "Asas Iktikad Baik" yakni : "orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum", Akan tetapi pihak ketiga harus mengajukan perlawanan atau gugatan kepada pengadilan guna mendapatkan penegasan hukum atau hak dan kewenangan atau mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas kepemilikan hak milik atas suatu bidang tanah. Akibat hukum yang ditimbulkan bagi pihak ketiga pemilik sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah pasca eksekusi peninjauan kembali, mengalami banyak kerugian karena harus melakukan upaya hukum dengan mengajukan perlawanan atau gugatan, tidak dapat melakukan perbuatan hukum seperti menjaminkan di bank, melakukan jual beli dan tidak dapat secara bebas menguasai karena dipagari sehingga muncul rasa tidak aman sepanjang belum adanya putusan pengadilan yang tetap.

Kata kunci : Perlindungan Hukum, Hak milik atas tanah.

## ABSTRACT

The legal protection for the third party, the owner of certificate of land owning post execution of judicial review. The study is devoted to investigating the legal protection and consequences arising to the third party who owns the land owning certificate of a piece of land after the execution of judicial review. The study is descriptive in nature exploring and describing a number of variables in relation to this matter. The study indicates that the legal protection of the certificate owner is not quite sufficient only to hold the certificate of ownership based on the business transaction in line with the current law practice "*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*" meaning man cannot transfer her/his rights more than what s/he owns and "Good Intention Principle" saying that the person who in given a right with 'good intention principle' will always be the legal owner of the right. Yet, the third party should file a legal claim to the court to obtain legal assertion of rightful owner. The legal consequence is that the owner suffers from losses due to filing legal claims, unable to do business transaction with other parties using the land, feeling insecure due to inability to fence the land for security, and other consequences because of unavailability of fixed legal court decision.

Keywords: Legal Protection, property right

## KATA PENGANTAR

### **Bismillahirrohmaanirrohim,**

Dengan memanjatkan puji syukur tak terhingga kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini sangat jauh dari kesempurnaan, tentunya diperlukan usaha, kesabaran dan ketabahan dalam penyusunan tesis ini. Begitu banyaknya tantangan, baik dari segi kemampuan penulis, bahasa, literatur maupun waktu yang tersedia. Akan tetapi berkat dukungan dan motivasi dari keluarga dan teman-teman serta pihak-pihak lainnya yang tiada hentinya memberi dukungan dan semangat dalam segala hal sehingga penyusunan tesis ini dapat diselesaikan.

Dengan penuh keikhlasan dan kerendahan hati, perkenankan penulis menyampaikan terima kasih, penghargaan dan rasa hormat kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta Hj. Wahidah dan Alm. M. Tahir Saraka serta saudara-saudaraku terkhusus kepada adinda Kasbawati, S.Si, M.Si (kandidat Doktor Institut Teknologi Bandung (ITB) ), yang senantiasa memberi dukungan dan motivasi
2. Mertuaku tercinta alm. H.M. Said Pidani, S.E, yang semasa hidupnya senantiasa memberi motivasi serta dukungan.
3. Kedua putraku tercinta, Ahmad Goyland dan Ahmad Azya Nur Januar, yang senantiasa menjadi motivasiku meraih cita-citaku.
4. Sahabat-sahabatku Abdur Rifai, S.H., Rini, S.H., Rasyidah Usmah, S.H. dan Andi Asniwati, S.H., yang senantiasa saling memberi dukungan dan motivasi sejak awal hingga kini.

5. Teman-temanku di Kenotariatan FH-UH angkatan 2010 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang kesemuanya penulis sayangi dan banggakan.

Terkhusus kepada Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H. dan Ibu Dr. Wiwie Heryani, S.H., M.H., selaku Ketua dan Sekretaris Komisi Penasihat Tesis penulis, atas waktu, perhatian, bimbingan, bekal ilmu dan motivasi yang tiada hentinya hingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini. Juga kepada Bapak Prof. Dr. Aminuddin Salle, S.H., M.H., Bapak Prof. Dr. Aswanto, S.H., M.S., DFM, Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.H., atas waktu, perhatian, motivasi dan masukan yang sangat berharga demi penyempurnaan tesis ini.

Ucapan terima kasih pula penulis persembahkan kepada yang terhormat :

kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Idrus Paturusi, Sp.B., Sp.B.O. selaku rektor beserta para Pembantu Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. Mursalim, M.S. Y. Warella, MPA, Ph.D selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin beserta para asisten;.
3. Bapak Prof. Dr. Aswanto, S.H., M.S., DFM, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta para Pembantu Dekan;
4. Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Hasanuddin beserta jajarannya;
5. Seluruh dosen yang mengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Hasanuddin;
6. Bapak Nelson Samosir, S.H., Ketua Pengadilan Negeri Kendari beserta jajarannya, yang telah meluangkan waktunya untuk wawancara dan memberikan data-data;

7. Bapak L.M. Ruslan Emba, S.H. beserta jajarannya yang telah meluangkan waktunya untuk wawancara dan memberikan data-data.
8. Para pihak ketiga terkait yang telah meluangkan waktunya untuk wawancara dan memberikan data-data;

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak kekurangan dan belum sempurna oleh karena itu penulis menerima apabila ada kritikan dan saran demi kesempurnaan penulisan tesis ini. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan masukan bagi yang membutuhkan.

Sekali lagi dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih.

Makassar, Agustus 2012

Penulis



## DAFTAR ISI

JUDUL .....	i
PERNYATAAN .....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
ABSTRAK .....	iv
ABSTRACT .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>01</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	01
B. Rumusan Masalah .....	05
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	05
1. Tujuan Penelitian .....	05
2. Kegunaan Penelitian .....	06
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>07</b>
A. Tinjauan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah .....	07
1. Perlindungan Hukum dalam Peraturan PerUndang-Undangan .....	07
2. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Sebagai Hak Atas Tanah Yang Terkuat dan Terpenuhi .....	10
3. Teori Perlindungan Hukum .....	11
B. Tinjauan Tentang Akibat Hukum .....	12
C. Eksistensi Hak Milik Atas Tanah .....	13

1. Beberapa Landasan Hak Milik Atas Tanah .....	13
2. Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA .....	15
D. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Milik Sebagai Tanda Bukti Hak .....	21
1. Pembuktian Hak Dalam Undang-Undang No. 5/1960 .....	21
2. Pengertian Sertipikat Hak Milik atas tanah .....	24
3. Sifat Pembuktian Sertipikat Hak Milik Sebagai Tanda Bukti Hak .....	27
E. Tinjauan Umum Tentang Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	29
1. Istilah Jual Beli Dalam Peraturan Perundang-undangan ....	29
2. Pengertian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah .....	31
3. Obyek Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	38
4. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Milik Melalui Jual Beli .....	40
F. Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim .....	44
1. Pengertian Putusan Hakim .....	44
2. Kekuatan Putusan Hakim .....	45
3. Asas-Asas Putusan Hakim .....	50
4. Jenis-Jenis Putusan Hakim .....	54
5. Upaya Hukum Terhadap Putusan .....	57
G. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi .....	58
1. Pengertian Eksekusi .....	58
2. Asas-Asas Eksekusi .....	59
H. Landasan Teoritis .....	69
I. Alur Pikir dan Bagan Kerangka Pikir .....	71
1. Alur Pikir .....	71
2. Bagan Kerangka Pikir .....	73
J. Defenisi Operasional .....	74

BAB III METODE PENELITIAN .....	75
A. Lokasi Penelitian .....	75
B. Tipe Penelitian.....	75
C. Populasi Dan Sampel .....	75
D. Jenis Dan Sumber Data .....	76
E. Teknik Pengumpulan Data .....	76
F. Analisis Data .....	77
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	 78
A. Gambaran Umum Obyek Penelitian .....	78
B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Selaku Pemilik Sertipikat Hak Milik Atas Suatu Bidang Tanah Pasca Eksekusi Putusan Peninjauan Kembali .....	  85
C. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Bagi Pihak Ketiga Selaku Pemilik Sertipikat Hak Atas Suatu Bidang Tanah Pasca Eksekusi Putusan Peninjauan Kembali .....	  104
 BAB V . PENUTUP .....	 110
A. Kesimpulan .....	110
B. Saran .....	111
 DAFTAR PUSTAKA .....	 112

**PROPOSAL PENELITIAN**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA PEMILIK SERTIPIKAT**  
**HAK MILIK ATAS TANAH PASCA EKSEKUSI PUTUSAN PENINJAUAN**  
**KEMBALI**



**OLEH :**

**PAHERI**  
**P3600210063**

**PROGRAM PASCA SARJANA**  
**MAGISTER KENOTARIATAN**  
**UNIVERSITAS HASANUDDIN**  
**MAKASSAR**  
**2012**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**PEMENUHAN ASAS KEPASTIAN HUKUM DALAM SERTIPIKAT HAK  
ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA PASCA EKSEKUSI PUTUSAN  
PENINJAUAN KEMBALI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN OLEH :**

**P A H E R I  
P3600210063**

**DISETUJUI :**

**PEMBIMBING I**

**PEMBIMBING II**

**Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.  
Nip. 19630419 198903 1 003**

**Dr. Wiwie Heryani, S.H., M.H.  
Nip. 19680125 199702 2 001**

**MENGETAHUI :**

**Ketua Program Study  
Magister Kenotariatan**

**Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si  
Nip. 19600621 198601 2 001**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUDNRI Tahun 1945), pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Dalam lingkup Hak Bangsa, warga negara Indonesia sebagai pihak yang mempunyai hak bersama atas tanah bersama tersebut, masing-masing dimungkinkan untuk menguasai, menggunakan, diberikan dan mempunyai sebagian dari tanah bersama itu secara individual, dengan hak-hak yang bersifat individual, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Hak milik atas tanah merupakan hak atas tanah yang bersifat pribadi. Sifat pribadi hak-hak individual menunjuk kepada kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan bagi kepentingan dan dalam memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarga.

Hak milik atas tanah bagi warga negara Indonesia merupakan hak asasi manusia dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak

sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Hak milik atas tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), dalam rangka mendapat jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak, harus didaftarkan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sungguh negara telah menjamin warganya dalam kehidupan berbangsa dan bernegara dengan jaminan pengakuan, perlindungan dan kepastian hukum dalam mendapatkan dan memiliki suatu hak milik atas tanah dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Negara dalam berbagai pengaturannya tersebut tentunya tidaklah hanya ingin sampai pada memberi jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak kepada warga masyarakat akan tetapi ingin sampai pada perwujudan cita-cita para pendiri negara Republik Indonesia ini.

Berangkat pada sebuah konsep dasar dan cita-cita yang amat mulia tersebut di atas, tentunya tidak terlepas dari latar kebhinekaan Indonesia itu sendiri yang terdiri dari berbagai, suku, budaya, bahasa, karakter dan lain sebagainya. Melihat latar belakang tersebut tentunya tidak mudah dalam menghadapinya dan mengaturnya yang pada

kenyataannya banyak muncul masalah-masalah hukum dalam sebuah intraksi sosial.

Dalam konteks negara hukum, maka setiap masalah-masalah hukum yang timbul harus diselesaikan melalui musyawarah mufakat atau lembaga pengadilan hingga pada pengambilan keputusan dan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Berdasarkan eksekusi itulah sehingga tercipta hubungan hukum dan hak baru kepada pihak-pihak yang berperkara.

Lahirnya hak milik atas suatu benda pada diri manusia sebagai pemangku hak dan kewajiban tentunya memberi hak dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan jual beli dan lain sebagainya sesuai hukum yang berlaku.

Perbuatan hukum jual beli hak milik atas suatu bidang tanah harus sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), dan seterusnya dilakukan proses pendaftaran pengalihan hak guna mendapatkan sertifikat hak milik atas suatu bidang tanah sebagai wujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Jual beli hak milik atas suatu bidang tanah dipandang sah dan mengikat menurut hukum sepanjang pelaksanaannya sesuai ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, pembeli dipandang



sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus mendapatkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak.

Dalam kenyataannya, pelaksanaan jual beli hak milik atas suatu bidang tanah pasca eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), tidak memberi jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pembeli yang beritikad baik.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, memberi ruang upaya hukum Peninjauan Kembali terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 66 ayat (1) bahwa : “permohonan peninjauan kembali dapat diajukan hanya 1 (satu) kali”, dan ayat (2) bahwa : “permohonan peninjauan kembali tidak menanggihkan atau menghentikan pelaksanaan putusan pengadilan”.

Problematika hukum muncul ketika upaya hukum Peninjauan Kembali dikabulkan oleh Mahkamah Agung sedangkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang dimohonkan Peninjauan Kembali telah dieksekusi pula oleh pengadilan dan demikian obyek perkara telah dialihkan melalui proses hukum jual beli yang berakibat hukum beralihnya atau berubahnya status kepemilikan hak menjadi hak milik pembeli atau pihak ketiga sesuai

sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah yang diterbitkan oleh Pejabat Kantor Pertanahan.

Sejalan dengan pemaparan di atas, dasar inilah penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian guna mengetahui tentang bagaimana perlindungan hukum dan akibat hukum yang ditimbulkan bagi pihak ketiga selaku pemilik sertipikat hak milik atas tanah pasca eksekusi putusan peninjauan kembali.

## **B. Rumusan masalah :**

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak ketiga selaku pemilik sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah pasca eksekusi putusan peninjauan kembali ?
2. Apa akibat hukum yang ditimbulkan bagi pihak ketiga selaku pemilik sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah pasca eksekusi putusan peninjauan kembali ?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga selaku pemilik sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah pasca eksekusi putusan peninjauan kembali.

- b. Untuk mengetahui akibat hukum apa yang ditimbulkan bagi pihak ketiga selaku pemilik sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah pasca eksekusi putusan peninjauan kembali.

## **2. Kegunaan Penelitian**

### **a. Dari Sisi Teoritis**

Kejelasan yang dapat menimbulkan kemampuan untuk menyusun kerangka teoritis dalam penelitian hukum dan bagaimana suatu teori dapat dioperasionalkan di dalam penelitian ini, maka penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk :

- 1) Dapat memberikan sumbangan dan masukan pemikiran di bidang ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum agraria dan hukum perdata formil.
- 2) Sebagai bahan masukan dan referensi bagi penelitian selanjutnya.

### **b. Dari Sisi Praktis**

- 1) Memberikan masukan bagi eksekutif, legislatif dan yudikatif untuk mewujudkan keadilan dan kepastian hukum mengenai sertipikat hak atas tanah.
- 2) Memberikan masukan bagi masyarakat, praktisi hukum dan akademisi agar dapat mendukung terwujudnya keadilan dan kepastian hukum dalam sertipikat hak atas tanah.

## **BAB II**

## TINJAUAN PUSTAKA

### B. Tinjauan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah

#### 3. Perlindungan Hukum dalam Peraturan PerUndang-Undangan.

Kepemilikan tanah merupakan sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional. Dalam hukum internasional, perlindungan hukum terhadap hak milik diatur dalam DUHAM (Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia), yaitu :

1. Pasal 17.1 ; Setiap orang berhak untuk memiliki harta benda baik secara pribadi maupun bersama-sama dengan orang lain.”
2. Pasal 17.2 ; “Tidak seorangpun dapat dirampas harta bendanya secara sewenang-wenang”.

Di Indonesia, perlindungan kepemilikan hak atas suatu bidang tanah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945, TAP-MPR No. IX Tahun 2001, dan Undang-Undang 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Dalam UUD 1945, termaktub dalam pasal-pasal berikut ini :

1. Pasal 28 G ayat (1) “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi manusia”.

2. Pasal 28 H ayat (4), *“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun”*.
3. Pasal 28 D ayat (1), *“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di muka hukum”*.<sup>1</sup>

Dalam TAP-MPR No. IX Tahun 2001 Tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, perlindungan terhadap kepemilikan tanah tercantum dalam beberapa butir Pasal 5, yakni butir b :  
“Menghormati dan menjunjung tinggi hak asasi manusia”

Perlindungan hukum kepemilikan tanah rakyat dalam Undang-Undang 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, diatur dalam beberapa Pasal, yakni :

1. Pasal 2, tentang pengakuan dan perlindungan negara terhadap HAM;
2. Pasal 29 ayat (1) tentang perlindungan terhadap hak milik;
3. Pasal 36 ayat (1) dan (2) tentang hak milik sebagai hak asasi dan jaminan tidak adanya perampasan secara sewenang-wenang atas hak miliknya.
4. Pasal 37 ayat (1) tentang syarat mencabut hak milik adalah untuk kepentingan umum, dengan pemberian ganti rugi dan harus berdasarkan Undang-Undang; menyatakan bahwa “Setiap orang

berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.”

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Pasal 16 antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan lain sebagainya, sebagaimana dalam peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni :

1. Pasal 3 disebutkan bahwa “Pendaftaran tanah bertujuan : (a). untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Pasal 4 ayat (1), “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan sebagaimana dimaksud Pasal 3 huruf a, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Perlindungan hukum kepemilikan tanah sebagaimana diuraikan di atas hendak menjelaskan bahwa hak penguasaan atas tanah, baik hak milik individu maupun hak lainnya merupakan hak asasi yang harus dilindungi. Pengambilan tanah rakyat oleh siapa pun, termasuk oleh pemerintah, tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang, dengan alasan apa pun, termasuk alasan untuk kepentingan umum. Jika terpaksa tanah rakyat diambil bagi pembangunan untuk

kepentingan umum, maka pengambilan tersebut haruslah didasarkan pada undang-undang dan dengan pemberian ganti rugi yang layak.

## **2. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Sebagai Hak Atas Tanah Yang Terkuat dan Terpenuhi**

Hak milik atas tanah dalam UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosialnya (Pasal 6 UUPA). Dalam penjelasan UUPA Pasal 20 bahwa pemberian sifat terkuat dan terpenuhi, tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagai hak *eigendom* dalam pengertian aslinya.<sup>2</sup>

Arti terkuat dan terpenuhi dari Hak Milik bermaksud untuk membedakan dengan Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai dan hak-hak lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (artinya paling) kuat dan terpenuhi. Hak milik adalah turun-temurun, artinya hak itu dapat diwariskan terus menerus, dialihkan kepada orang lain tanpa perlu diturunkan derajat haknya. Salah satu kekhususan hak milik adalah tidak dibatasi oleh waktu dan diberikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya, yakni selama hak milik masih diakui. Tidak dapat diganggu-gugat berarti bahwa si Pemilik

---

<sup>2</sup> Lieke Lianadevi Tugali, *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kertasputih Communication, Jakarta, 2010, Hlm 219

mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.<sup>3</sup>

### **3. Teori Perlindungan Hukum**

Subyek hukum selaku pemikul hak dan kewajiban, baik itu manusia maupun badan hukum, dapat melakukan tindakan-tindakan hukum berdasarkan kemampuan dan kewenangan yang dimilikinya. Dalam pergaulan di tengah-tengah masyarakat, banyak terjadi hubungan hukum sebagai akibat adanya tindakan-tindakan hukum dari subyek hukum itu. Tindakan hukum ini merupakan awal lahirnya hubungan hukum, yakni interaksi antar subyek hukum yang memiliki relevansi hukum atau mempunyai akibat-akibat hukum. Agar hubungan hukum antara subyek hukum itu berjalan harmonis, seimbang dan adil dalam arti setiap subyek hukum mendapatkan apa yang menjadi haknya dan menjalankan apa yang menjadi kewajibannya, maka hukum tampil sebagai aturan main dalam mengatur hubungan hukum tersebut.

Pelanggaran hukum terjadi ketika subyek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan atau karena melanggar hak-hak subyek hukum lain. Subyek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum. Fungsi hukum sebagai instrumen pengatur dan instrumen perlindungan ini, di samping fungsi lainnya yaitu diarahkan pada suatu tujuan yaitu untuk

---

<sup>3</sup> Ibid, Hlm. 219



menciptakan suasana hubungan hukum antar subyek hukum secara tetap, harmonis, bermanfaat dan adil.<sup>4</sup>

### C. Tinjauan Tentang Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu tindakan subyek hukum.<sup>5</sup>

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu hubungan hukum. Suatu hubungan hukum memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga kalau dilanggar akan berakibat, bahwa orang yang melanggar itu dapat dituntut di muka pengadilan.<sup>6</sup>

Akibat Hukum dapat dikenakan baik pada :

1. Tindakan hukum atau perbuatan hukum;
2. Delik, baik delik di bidang hukum pidana (perbuatan pidana) maupun delik di bidang hukum privat (perbuatan melawan hukum).

Sehubungan dengan hal itu, akibat hukum ada 3 (tiga) macam, yaitu sebagai berikut :

1. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu kaidah hukum tertentu.
2. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu.

---

<sup>4</sup> Merry Tjoanda, *Ringkasan Disertasi Kedudukan Hukum Pemerintah Dalam Kontrak Pengadaan Barang Dan Jasa*, Makassar, 2010, Hlm. 29-30

<sup>5</sup> Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008, Hlm 192

<sup>6</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012, Hlm

Contoh : Sejak pembeli barang telah membayar lunas harga barang dan penjual telah menyerahkan dengan tuntas barangnya, maka lenyaplah hubungan hukum jual beli di antara keduanya.

3. Akibat hukum berupa sanksi, baik sanksi pidana maupun sanksi di bidang hukum keperdataan.<sup>7</sup>

#### D. Eksistensi Hak Milik Atas Tanah

##### 1. Beberapa Landasan Hak Milik Atas Tanah

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.<sup>8</sup> Dalam kaitan dengan hak milik ditetapkan Pasal 28 H ayat (4), "*Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun*".

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas Hukum Barat. Setelah berlakunya UUPA pada 24 September 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia

---

<sup>7</sup> Ahmad Ali, Op Cit. Hlm 192-193

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar grafika, 2006), Hlm 1.

menjadi suatu unifikasi hukum tanah. Hak milik sebagai suatu lembaga hukum dalam hukum tanah telah diatur baik dalam hukum tanah sebelum UUPA maupun dalam UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, ada dua golongan besar hak milik atas tanah, yaitu hak milik menurut hukum adat dan hak milik menurut hukum perdata barat yang dinamakan Hak Eigendom.<sup>9</sup>

Pengaturan hak milik atas tanah ditegaskan dalam Pasal 16, Pasal 20 sampai dengan Pasal 22 dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut UUPA).

Dari ketentuan Pasal 20 dapat diartikan sifat-sifat hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya, yaitu hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak”, tak terbatas dan tak dapat diganggu gugat. Sifat yang demikian jelas bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Pengertian “terkuat dan terpenuh” itu dimaksudkan untuk membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh. Hal ini berarti UUPA telah menjamin hak milik atas tanah kepada perorangan.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibid*

<sup>10</sup> *Ibid*, Hlm 4-5.

Dengan dilakukan amandemen UUD 1945 sebanyak 4 kali, setidaknya-tidaknya ada hal yang menarik perhatian, khususnya yang berkenaan dengan hak milik. Di satu sisi, hak milik seseorang tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.<sup>11</sup>

## **2. Hak Milik Atas Tanah menurut UUPA**

Hak milik oleh UUPA diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27. Belum ada undang-undang tersendiri yang mengatur mengenai Hak Milik, yang memang perlu dibuat berdasarkan Pasal 50 ayat (1).

### **a. Pengertian**

Dalam UUPA, pengertian hak milik dirumuskan dalam Pasal 20, yakni :

- 1) Hak milik adalah hak turum temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6
- 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Sifat-sifat dari hak milik membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak”, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat”. Sifat yang demikian akan terang

---

<sup>11</sup> *Ibid*, Hlm 5

bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh”, itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak-hak lainnya seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuh.

Jadi, sifat khas dari hak milik ialah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang terkuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak itu wajib didaftar.

#### **b. Subyek hak Milik**

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah, maka hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, seperti yang secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 UUPA :

- 1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga

negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraan wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- 4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Sesuai dengan asas kebangsaan tersebut dalam Pasal 1 UUPA maka menurut Pasal 9 jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA, hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik kepada orang asing dilarang (Pasal 26 ayat (2) ).

### **c. Terjadinya Hak Milik**

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, yang di dalam Pasal 22 UUPA disebutkan :

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Selain menurut cara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena :
  - a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
  - b. Ketentuan undang-undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat contohnya seperti pembukaan tanah. Tanah yang semula hutan, dibuka untuk dikerjakan oleh seseorang. Tetapi dengan dibukanya tanah itu saja, hak milik atas tanah itu belumlah tercipta. Yang membuka tanah barulah mempunyai hak utama menanam tanah itu. Kalau tanah itu sudah ditanami, maka terciptalah hak pakai. Hak pakai ini lama kelamaan bisa tumbuh menjadi hak milik karena usaha atau modal yang ditanam oleh orang yang membuka tanah tadi. Di sini hak pakai bisa tumbuh berubah menjadi hak milik yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA.

Terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang adalah atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan ini disebut konversi. Maka ada hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik, yaitu yang berasal dari :

- 1) Hak *eigendom* kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat.
- 2) Hak *eigendom*, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal.
- 3) Hak milik adat, hak *agrarisch eigendom*, hak *grant* sultan dan yang sejenis, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal.
- 4) Hak gogolan yang bersifat tetap.

**d. Peralihan**

Hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, wasiat dan perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 26 :

- 1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganagaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan



asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

**e. Hapusnya hak Milik**

Menurut Pasal 27, hak milik hapus apabila :

- 1) Tanahnya jatuh kepada negara
  - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
  - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemilliknya;
  - c. Karena diterlantarkan;
  - d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
- 2) Tanahnya musnah

Sebab-sebab jatuhnya hak milik kepada negara yang disebabkan dalam Pasal 27 itu kiranya bukan bersifat limitatif, karena kita mengetahui bahwa masih ada sebab-sebab lain. Hak milik juga hapus dan tanahnya menjadi tanah negara jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan landreform yang mengenai pembatasan maksimum serta larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Ibid, Hal 60-66

## **E. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak**

### **1. Pembuktian Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960**

Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang memuat bukti hak atas tanah, yaitu :

Pasal 19 UUPA

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 di atas, dengan

ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

#### Pasal 23 UUPA

- 1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- 2) Pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

#### Pasal 32 UUPA.

- 1) Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- 2) Pendaftaran termaksud 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.

#### Pasal 38 UUPA

- 1) Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

- 2) Pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.
- 3) UUPA mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Adapun kegiatan ini pendaftaran tanahnya, meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hak-hak atas tanah dalam UUPA yang diterbitkan surat tanda bukti haknya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.
- 4) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 sejak tanggal 8 Juli 1997 dinyatakan tidak berlaku sejak diundangkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota. Nama surat tanda bukti hak sebagai produk akhir dan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah sertifikat.

## **2. Pengertian Sertipikat Milik Atas Tanah**

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun demikian, UUPA tidak menyebut apa nama surat-surat tanda bukti hak tersebut.

Pasal 19 UUPA dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 disebutkan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah didaftar dinamakan sertifikat. Menurut Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang dimaksud dengan sertifikat, adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Sejak tanggal 8 Juli 1997, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku (dicabut) oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diatur 2 (dua) macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu pertama, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis, dan kedua, pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Data yang dimuat dalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan

satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dan buku tanah. Buku tanah menurut Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/kota, sedangkan pejabat yang berwenang menandatangani sertifikat menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pemerintah Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, adalah:

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota.
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat individual (perseorangan), sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota.
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat massal, sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota.

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat

diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>13</sup>

### **3. Sifat Pembuktian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak**

Ada 2 (dua) macam sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak, yaitu :<sup>14</sup>

- a. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat.
- b. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) secara tegas menetapkan bahwa produk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan :

- a. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

Pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukit hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- b. Pasal 23 UUPA

Pendaftaran Hak Milik, peralihan, pembebanannya dengan hak-hak yang lain dan hapusnya Hak Milik merupakan alat pembuktian yang kuat.

---

<sup>13</sup> Ibid, Hal 259-261

<sup>14</sup> Ibid, Hlm 272.



Dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA tidak diberikan penjelasan lebih lanjut apa yang dimaksud dengan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dengan Pasal 23 dan Pasal 32 UUPA tidak diberikan penjelasan lebih lanjut apa yang dimaksud dengan alat pembuktian yang kuat.

UUPA tidak menyebutkan secara tersurat nama tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Nama tanda bukti hak tersebut menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah sertifikat. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dengan diterbitkannya sertifikat sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka pembuktian hak atas tanah, maksud diterbitkannya sertifikat hak atas tanah adalah agar dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> *Ibid*, Hlm 272.

## **F. Tinjauan Umum Tentang Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli**

### **1. Istilah Jual Beli Dalam Peraturan Perundang-undangan**

Istilah jual beli dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu:

a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Pasal 26

- 1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan Wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 Ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

b. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 37

- 1) Peralihan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.<sup>16</sup>

## 2. Pengertian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

---

<sup>16</sup> Ibid, Hal 255-256

Jual beli yang dimaksudkan di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.<sup>17</sup>

Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dan dasar pembentukan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (Hukum Agraria Nasional), yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 5-nya, yaitu: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.<sup>18</sup>

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam adol (jual), yaitu :<sup>19</sup>

a. Adol Plas (jual lepas)

Pada adol plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan

---

<sup>17</sup> *Ibid*, Hlm 358.

<sup>18</sup> *Ibid*, Hlm 359.

<sup>19</sup> *Ibid*, Hlm 359-360.

pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

b. Adol Gadai (jual gadai)

Pada adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dan pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

c. Adol Tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk

selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.<sup>20</sup>

Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah. Pengertian jual beli tanah menurut Boedi Harsono, ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah.

Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin, adalah :<sup>21</sup>

a. *Contant* atau Tunai

*Contant* atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual).

Ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

b. Terang

---

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *Op Cit*, Hlm 133.

<sup>21</sup> Effendi Perangin, *Op Cit*, Hlm 16.

Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) ini menjadi “terang” bukan perbuatan hukum yang “gelap”, artinya pembeli mendapatkan pengakuan dan masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dan pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Menurut Maria S. W. Sumardjono dalam buku karangan Urip Santoso, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah :<sup>22</sup>

a. Tunai

Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli).

Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dan harga,

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Op Cit*, Hlm 361.

maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang.

b. Riil

Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.

c. Terang

Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Sebagai perbandingan, berikut ini diuraikan tentang jual beli tanah menurut *Burgerlijk Wetboek* (BW). Pengertian jual beli dimuat dalam Pasal 1457-nya, yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Selanjutnya, dalam Pasal 1458-nya dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> *Ibid*, Hlm 362.



Khusus jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial diatur dalam *Overschrijving Ordonnantie* Stb. 1934 Nomor 27. Jual beli tanah di sini terdapat dua perbuatan hukum, yaitu :<sup>24</sup>

- a. Perjanjian jual beli tanah dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan. Perjanjian jual beli ini, pengaturannya termasuk hukum perjanjian. Pada saat itu belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.
- b. Penyerahan yuridis (*juridische levering*) diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar*. Pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai

---

<sup>24</sup> *Ibid*, Hlm 362.

(*contant*) dan dilakukan di hadapan kepala desa/kepala adat setempat (bersifat terang).<sup>25</sup>

Jual beli hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagai harga kepada penjual.<sup>26</sup>

### **3. Obyek Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Peralihan hak atas tanah dibagi menjadi dua bentuk:

#### **a. Beralih**

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan.

Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek hak), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah.

#### **b. Dialihkan/Pemindahan Hak**

---

<sup>25</sup> *Ibid*, Hlm 362-363.

<sup>26</sup> *Ibid*, Hlm 363.

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.

Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang.

Dalam peralihan/pemindahan hak di sini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah.

Pada dasarnya, objek pemindahan hak melalui jual beli adalah hak atas tanah. Secara rinci, objek pemindahan hak milik melalui jual beli dapat dijelaskan sebagai berikut:

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Milik dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA yaitu "Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Secara eksplisit, jual beli Hak Milik dimuat dalam Pasal 26 UUPA, yaitu:

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

b. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 Ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hal pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>27</sup>

#### **4. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:

##### **a. Syarat Materiil**

Pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

Uraian tentang syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

---

<sup>27</sup> Ibid, Hal 363-364

## 1) Bagi penjual

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya.

- a. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.
- b. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa.
- c. Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya.
- d. Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya.
- e. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notaris.
- f. Kalau hak atas tanah yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dan suami atau istri.

## 2) Bagi pembeli

Pembeli memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

Kalau objek jual beli itu tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.

### a. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu: “Peralihan 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”.

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan

tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat), namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Kalau jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuan tidak untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (bukan oleh PPAT). Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta di bawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa/kepala kelurahan setempat di atas kertas bermaterai secukupnya. Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini,

maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dan pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli.<sup>28</sup>

## G. Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim

### 1. Pengertian Putusan Hakim

Setelah hakim mengetahui duduknya perkara yang sebenarnya, maka pemeriksaan terhadap perkara dinyatakan selesai. Kemudian dijatuhkan putusan.

Putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para 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 (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh hakim. Putusan yang diucapkan di persidangan (*uitspraak*) tidak boleh berbeda dengan yang tertulis (*vonnis*). Mahkamah Agung dalam Surat Edarannya No. 5/1959 Tanggal 20 April 1959 dan No. 1/1962 Tanggal 7 Maret 1962 menginstruksikan antara lain agar pada waktu putusan diucapkan konsep putusan harus

---

28

Ibid, Hal 367-370



sudah selesai. Sekalipun maksud surat edaran tersebut ialah untuk mencegah hambatan dalam penyelesaian perkara, tetapi dapat dicegah pula adanya perbedaan isi putusan yang diucapkan dan yang tertulis.<sup>29</sup>

## **2. Kekuatan Putusan Hakim**

*Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) tidak mengatur tentang kekuatan putusan hakim. Putusan mempunyai 3 macam kekuatan : kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian dan kekuatan eksekutorial atau kekuatan untuk dilaksanakan.

### **a. Kekuatan mengikat :**

Untuk dapat melaksanakan atau merealisasikan suatu hak secara paksa diperlukan suatu putusan pengadilan atau akta otentik yang menetapkan hak itu. Suatu putusan pengadilan dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya. Kalau pihak yang bersangkutan menyerahkan dan mempercayakan sengketanya kepada pengadilan atau hakim untuk diperiksa atau diadili, maka hal ini mengandung arti bahwa pihak-pihak yang bersangkutan akan tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan. Putusan yang telah dijatuhkan itu haruslah dihormati oleh kedua belah pihak. Salah satu pihak tidak boleh bertindak bertentangan dengan putusan.

---

<sup>29</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982, Hal 167

Jadi putusan hakim mempunyai kekuatan mengikat : mengikat kedua belah pihak (Pasal 1917 BW). Terikatnya para pihak kepada putusan menimbulkan beberapa teori yang hendak mencoba memberi dasar tentang kekuatan mengikat dari pada putusan.

#### 1) Teori hukum materiil

Menurut teori ini maka kekuatan mengikat dari pada putusan yang lazimnya disebut "*gezag van gewijsde*" mempunyai sifat hukum materiil oleh karena mengadakan perubahan terhadap wewenang dan kewajiban keperdataan : menetapkan, menghapuskan atau mengubah. Menurut teori ini putusan itu dapat menimbulkan atau meniadakan hubungan hukum. Jadi putusan merupakan sumber hukum materiil.

Kalau pengadilan mengabulkan tuntutan tentang hak milik, maka karena putusan tersebut penggugat menjadi pemilik.

#### 2) Teori Hukum Acara

Menurut teori ini putusan bukanlah sumber hukum materiil, melainkan sumber dan pada wewenang *prosesuil*. Siapa yang dalam suatu putusan diakui sebagai pemilik, maka ia dengan sarana *prosesuil* terhadap lawannya dapat bertindak sebagai pemilik. Apabila undang-undang mensyaratkan adanya putusan untuk timbulnya keadaan hukum baru, maka putusan itu mempunyai arti hukum materiil. Akibat putusan itu bersifat

hukum acara, yaitu diciptakannya atau dihapuskannya wewenang dari kewajiban *prosesuil*.

3) Teori hukum pembuktian

Menurut teori ini putusan merupakan bukti tentang apa yang ditetapkan di dalamnya, sehingga mempunyai kekuatan mengikat oleh karena menurut teori ini pembuktian lawan terhadap isi suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti tidak diperkenankan.

4) Terikatnya para pihak pada putusan

Terikatnya para pihak kepada putusan dapat mempunyai arti positif dan dapat pula mempunyai arti negatif.

- Arti positif

Arti positif dari pada kekuatan mengikat suatu putusan ialah bahwa apa yang telah diputus di antara para pihak berlaku sebagai positif benar. Apa yang telah diputus oleh hakim harus dianggap benar : *res judicata pro veritate habetur*. Pembuktian lawan tidak dimungkinkan. Terikatnya para pihak ini didasarkan pada undang-undang (Pasal. 1917, 1920 BW).

- Arti negatif

Arti negatif dari pada kekuatan mengikat suatu putusan ialah bahwa hakim tidak boleh memutus perkara yang pernah diputus sebelumnya antara para pihak yang sama serta

mengenai pokok perkara yang sama. Ulangan dan tindakan itu tidak akan mempunyai akibat hukum : *nebis in idem* (Pasal 134 Rv). Kecuali didasarkan atas Pasal 134 Rv kekuatan mengikat dalam arti negatif ini juga didasarkan pada azas "*litis finiri oportet*", yang menjadi dasar ketentuan tentang tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum apa yang pada suatu waktu telah diselesaikan oleh hakim tidak boleh diajukan lagi kepada hakim.

Di dalam hukum acara kita putusan mempunyai kekuatan mengikat baik dalam arti positif maupun negatif (Pasal. 1917, 1920 BW, 134 Rv).

#### 5) Kekuatan hukum yang pasti

Suatu putusan memperoleh kekuatan hukum yang pasti atau tetap (*inkracht van gewijsde*) apabila tidak ada lagi upaya hukum biasa tersedia. Termasuk upaya hukum biasa ialah perlawanan, banding dan kasasi. Dengan memperoleh kekuatan hukum yang pasti maka putusan itu tidak lagi dapat diubah, sekalipun oleh pengadilan yang lebih tinggi, kecuali dengan upaya hukum yang khusus, yaitu *request civil* dan perlawanan oleh pihak ketiga.

Ada sementara penulis berpendapat bahwa suatu putusan mempunyai kekuatan mengikat yang negatif kalau belum mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan sejak

mempunyai kekuatan hukum yang pasti memperoleh kekuatan mengikat yang positif.

Pasal 1917 ayat 1 BW berbunyi, bahwa kekuatan mengikat dari pada putusan itu terbatas pada pokok putusan (*onderwerp van het vonnis*).

b. Kekuatan pembuktian

Dituangkannya putusan dalam bentuk tertulis, yang merupakan akta otentik, tidak lain bertujuan untuk dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak, yang mungkin diperlukannya untuk mengajukan banding, kasasi atau pelaksanaannya.

Arti putusan itu sendiri dalam hukum pembuktian ialah bahwa dengan putusan itu telah diperoleh suatu kepastian tentang sesuatu. Bukankah setiap sarana yang memberi kejelasan atau kepastian tentang sesuatu peristiwa mempunyai kekuatan pembuktian?

Sekalipun putusan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga, namun mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga.

c. Kekuatan eksekutorial

Suatu putusan dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya ini tidak berarti semata-mata hanya menetapkan hak atau hukumnya saja, melainkan juga realisasi atau pelaksanaannya (eksekusinya)

secara paksa. Kekuatan mengikat saja dari suatu putusan pengadilan belumlah cukup dan tidak berarti apabila putusan itu tidak dapat direalisasikan atau dilaksanakan. Oleh karena putusan itu menetapkan dengan tegas hak atau hukumnya untuk kemudian direalisasikan, maka putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakannya apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara.<sup>30</sup>

### **3. Asas-Asas Putusan Hakim**

Asas yang mesti ditegakkan agar suatu putusan yang dijatuhkan tidak mengandung cacat, diatur dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 Rbg (*Rechtsreglement Voor De Binnengewesten*) dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (dahulu diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman), antara lain :

#### **a. Memuat dasar alasan yang jelas dan rinci;**

Menurut asas ini putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd (insufficient judgement)*. Alasan-alasan hukum yang menjadi dasar

---

<sup>30</sup> Ibid, Hal 170-177

pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan Pasal 23 Undang-Undang No. 14 tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-undang No. 35 tahun 1999, sekarang dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yakni :

1. Pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan,
2. Hukum kebiasaan,
3. Yurisprudensi atau
4. Doktrin hukum

**b. Wajib mengadili seluruh bagian gugatan;**

Asas ini digariskan dalam Pasal 178 ayat 2 HIR, Pasal 189 ayat 2 Rbg dan Pasal 50 Rv. Putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutuskan sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya.

**c. Tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan;**

Asas ini digariskan dalam Pasal 178 ayat 3 HIR, putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang diajukan dalam gugatan. Jika hakim mengabulkan lebih dari tuntutan dalam gugatan maka hakim dianggap telah melampaui batas wewenang dan harus dinyatakan cacat meskipun hal ini dilakukan hakim dengan itikad baik maupun sesuai dengan kepentingan umum.

#### d. Diucapkan di muka umum

1) Prinsip keterbukaan untuk Umum bersifat *Imperatif* (memaksa).

Prinsip ini didasarkan oleh asas *fair trial*, menurut asas ini pemeriksaan persidangan harus didasarkan pada proses yang jujur sejak awal sampai akhir. Prinsip ini bertolak belakang dengan peradilan yang bersifat rahasia (*secrecy*) atau *confidence* sebagaimana dalam proses pemeriksaan mediasi atau *arbitrase*, dengan maksud untuk menjaga kredibilitas para pihak yang bersengketa.

2) Akibat Hukum atas Pelanggaran Asas Keterbukaan

Prinsip pemeriksaan dan putusan diucapkan secara terbuka, ditegaskan dalam Pasal 5 huruf e dan Pasal 18 Undang-undang No. 14 tahun 1970 sebagaimana diubah dengan Undang-undang No. 35 tahun 1999 diubah lagi dengan Undang-undang No. 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dan lagi, perubahan terakhir dengan Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman selain itu juga diatur dalam hukum acara pidana Pasal 64 KUHP. Pelanggaran terhadap prinsip keterbukaan dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 jo. Pasal 13 Undang-Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, mengakibatkan ;

- Tidak sah, atau
- Tidak mempunyai kekuatan hukum



- 3) Dalam hal pemeriksaan secara tertutup, putusan tetap diucapkan dalam sidang terbuka.

Dalam kasus-kasus tertentu, peraturan perundang-undangan membenarkan pemeriksaan dilakukan dalam sidang tertutup. Akan tetapi, pengecualian ini sangat terbatas, yang terutama dalam bidang hukum kekeluargaan, khususnya perkara perceraian. Prinsip pemeriksaan tertutup dalam persidangan perceraian bersifat imperatif, namun sepanjang mengenai proses pengucapan putusan, tetap tunduk pada ketentuan Pasal 18 Undang-undang No. 14 tahun 1970 sebagaimana diubah dengan Undang-undang No. 35 tahun 1999, diubah Undang-undang No. 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, sekarang dalam Pasal 13 Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman .

- 4) Diucapkan di dalam sidang Pengadilan

Selain persidangan harus terbuka untuk umum, pemeriksaan dan pengucapan putusan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila dilakukan dalam sidang pengadilan. Menyimpang dari ketentuan itu, mengakibatkan putusan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan.

- 5) Radio dan Televisi dapat menyiarkan Langsung Pemeriksaan dari Ruang Sidang

Sesuai dengan perkembangan jaman, penyiaran dan penayangan radio dan televisi, dapat dilakukan langsung dari ruang sidang, dan hal ini sudah banyak diterapkan diberbagai negara.<sup>31</sup>

#### 4. Jenis-Jenis Putusan Hakim

Pasal 185 ayat 1 HIR (Pasal 196 ayat 1 Rbg) membedakan antara putusan akhir dan putusan yang bukan putusan akhir.

Putusan akhir adalah putusan yang mengakhiri suatu sengketa atau perkara dalam suatu tingkatan peradilan tertentu. Putusan akhir ini ada yang bersifat menghukum (*condemnatoir*), ada yang bersifat menciptakan (*constitutif*) dan ada pula yang bersifat menerangkan atau menyatakan (*declaratoir*).

Putusan *condemnatoir* adalah putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi. Di dalam putusan *condemnatoir* diakui hak penggugat atas prestasi yang dituntutnya. Hukuman semacam itu hanya terjadi berhubung dengan perikatan yang bersumber pada persetujuan atau undang-undang, yang prestasinya dapat terdiri dari memberi, berbuat dan tidak berbuat. Pada umumnya putusan *condemnatoir* ini berisi hukuman untuk membayar sejumlah uang.

---

<sup>3131</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hal 797-806

Karena dengan putusan *condemnatoir* itu tergugat diwajibkan untuk memenuhi prestasi, maka hak dari pada penggugat yang telah ditetapkan itu dapat dilaksanakan dengan paksa (*execution forcee*). Jadi putusan *condemnatoir* mempunyai kekuatan mengikat juga memberi alas hak eksekutorial kepada penggugat yang berarti memberi hak kepada penggugat untuk menjalankan putusan secara paksa melalui pengadilan.

Putusan *constitutif* adalah putusan yang meniadakan atau menciptakan suatu keadaan hukum, misalnya pemutusan perkawinan, pengangkatan wali, pemberian pengampuan, pernyataan pailit, pemutusan perjanjian (Pasal 1266, 1267 BW) dan sebagainya. Putusan *constitutif* ini pada umumnya tidak dapat dilaksanakan dalam arti kata seperti tersebut di atas, karena tidak menetapkan hak atas suatu prestasi tertentu, maka akibat hukumnya atau pelaksanaannya tidak tergantung pada bantuan dari pada pihak lawan yang dikalahkan. Perubahan keadaan atau hubungan hukum itu sekaligus terjadi pada saat putusan itu diucapkan tanpa memerlukan upaya pemaksa. Pengampuan dan kepailitan misalnya terjadi pada saat putusan itu dijatuhkan.

Putusan *declaratoir* adalah putusan yang isinya bersifat menerangkan atau menyatakan apa yang sah, misalnya bahwa anak yang menjadi sengketa adalah anak yang dilahirkan dari perkawinan yang sah. Juga tiap putusan yang bersifat menolak gugatan

merupakan putusan *declaratoir*. Di sini dinyatakan sebagai hukum, bahwa keadaan hukum tertentu yang dituntut oleh penggugat atau pemohon ada atau tidak ada, tanpa mengakui adanya hak atas suatu prestasi. Putusan *declaratoir* murni tidak mempunyai atau memerlukan upaya pemaksa karena sudah mempunyai akibat hukum tanpa bantuan dari pada pihak lawan yang dikalahkan untuk melaksanakannya, sehingga hanyalah mempunyai kekuatan mengikat saja.

Pada hakekatnya semua putusan baik yang *condemnatoir* maupun yang *constitutif* bersifat *declaratoir*.

Pada putusan *constitutif* keadaan hukum yang baru dimulai pada saat putusan itu memperoleh kekuatan hukum yang pasti, sedangkan putusan *condemnatoir* dapat dilaksanakan sebelum mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Lain dari pada itu hanyalah putusan *condemnatoir* yang dapat dilaksanakan secara paksa.<sup>32</sup>

## **5. Upaya Hukum Terhadap Putusan**

Suatu putusan hakim itu tidak luput dari kekeliruan atau kekhilafan, bahkan tidak mustahil bersifat memihak. Maka oleh karena itu demi kebenaran dan keadilan setiap putusan hakim perlu dimungkinkan untuk diperiksa ulang, agar kekeliruan atau kekhilafan yang terjadi pada putusan dapat diperbaiki. Bagi setiap putusan hakim

---

<sup>32</sup> Sudikno Mertokusumo, Op Cit, Hal 184-185

pada umurnya tersedia upaya hukum, yaitu upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan.

Upaya hukum perlu dibedakan dari dasar hukum. Kalau mengenai dasar hukum itu hakim secara *ex officio* wajib menambahkannya (Pasal 178 ayat 1 HIR, 189 ayat 1 Rbg), maka dalam hal upaya hukum pihak yang bersangkutanlah yang tegas-tegas harus rnengajukannya.

Sifat dan berlakunya upaya hukum itu berbeda, tergantung apakah merupakan upaya hukum biasa atau upaya hukum istimewa.

Upaya hukum biasa pada azasnya terbuka untuk setiap putusan selama tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang. Wewenang untuk menggunakannya hapus dengan menerima putusan. Upaya hukum biasa bersifat menghentikan pelaksanaan putusan untuk sementara. Upaya hukum biasa ialah : perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi.

Dengan memperoleh kekuatan hukum yang pasti suatu putusan tidak dapat lagi diubah. Suatu putusan memperoleh kekuatan hukum yang pasti apabila tidak tersedia lagi upaya hukum biasa. Untuk putusan-putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti ini tersedia upaya hukum isrimewa. Upaya hukum istimewa ini hanyalah dibolehkan dalam hal-hal tertentu yang disebut dalam undang-undang saja. Termasuk upaya hukum istimewa ialah *request*

*civil* (peninjauan kembali) dan *derdenverzet* (perlawanan) dari pihak ketiga.<sup>33</sup>

## H. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

### 1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, eksekusi tiada lain dari pada tindakan yang berkesinambungan dan keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG. Setiap orang yang ingin mengetahui pedoman aturan eksekusi harus merujuk ke dalam aturan Perundang-undangan dalam HIR atau RBG.

### 2. Asas-Asas Eksekusi

#### a. Menjalankan Putusan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap

##### 1. Asas atau Aturan Umum (*General Rules*)

Eksekusi atau pelaksanaan putusan ialah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara. Biasanya tindakan eksekusi baru merupakan masalah apabila pihak yang kalah ialah pihak tergugat. Pada tahap

---

<sup>33</sup> Ibid, Hal 186-187

eksekusi kedudukan tergugat berubah menjadi “pihak tereksekusi”.

Pada prinsipnya, hanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang dapat “dijalankan”. Kalau begitu, pada dasarnya putusan yang dapat dieksekusi ialah

- 1) Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*);
- 2) Karena hanya dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap terkandung wujud hubungan hukum yang tetap (*fixed*) dan pasti antara pihak yang berperkara;
- 3) Disebabkan hubungan hukum antara pihak yang berperkara sudah tetap dan pasti:
  - Hubungan hukum tersebut mesti ditaati; dan
  - Mesti dipenuhi oleh pihak yang dihukum (pihak tergugat).
- 4) Cara menaati dan memenuhi hubungan hukum yang ditetapkan dalam amar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap:
- 5) Dapat dilakukan atau dijalankan secara “sukarela” oleh pihak tergugat; dan
- 6) Bila enggan menjalankan secara “sukarela”, hubungan hukum yang ditetapkan dalam putusan harus dilaksanakan “dengan paksa” dengan bantuan “kekuatan umum”.

Prof. Subekti dalam M. Yahya Harahap , bahwa eksekusi hanya melekat, setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*res judicata*). Putusan yang bersangkutan tidak bisa diubah lagi, sehingga hubungan hukum di antara pihak yang berperkara telah tetap dan pasti (*fixed and certain*) untuk selama-lamanya. Sedang makna pelaksanaan eksekusi, apabila tereksekusi tidak melaksanakan putusan dengan sukarela. Artinya, pihak yang kalah tidak mau menaati putusan secara sukarela (*vrijwillig/free will*). Oleh karena itu, putusan tersebut harus dipaksakan pelaksanaannya dengan bantuan kekuatan umum. Dapat diminta bantuan polisi, jika perlu dengan bantuan militer.

Maka ditinjau dari segi yuridis, asas ini mengandung makna bahwa eksekusi menurut hukum acara perdata adalah “menjalankan putusan” yang telah berkekuatan hukum tetap.

Cara menjalankan pelaksanaannya secara paksa dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak tergugat (pihak yang kalah) tidak memenuhi putusan secara sukarela. Cara melaksanakan putusan (eksekusi) diatur dalam Pasal 195 HIR atau Pasal 206 RBG.

## 2. Pengecualian Terhadap Asas Umum

Seperti sudah dijelaskan, eksekusi baru dapat dijalankan apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Inilah salah satu asas atau prinsip yang mesti diperhatikan pada saat



hendak melakukan eksekusi. Akan tetapi, terhadap asas tersebut ada pengecualian. Dalam kasus-kasus tertentu Undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Atau eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap bentuk produk tertentu diluar putusan.

Ada beberapa bentuk pengecualian yang dibenarkan undang-undang yang memperkenankan eksekusi dapat dijalankan diluar putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Terhadap pengecualian dimaksud, eksekusi dapat dijalankan sesuai dengan aturan tata cara eksekusi atas putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, antara lain :

- Pelaksanaan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu.

Bentuk pelaksanaan putusan “lebih dahulu” atau *uitvoerbaar bij voorraad* merupakan salah satu pengecualian terhadap prinsip yang dibicarakan di atas. Menurut Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBG eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap putusan pengadilan, sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum tetap.

- Pelaksanaan putusan provisi

Sebagaimana diketahui, kalimat terakhir Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 RGB, mengenal “gugatan provisi” yakni “tuntutan lebih dahulu” yang bersifat sementara mendahului putusan pokok perkara.

- Akta perdamaian

Dapat dilihat berdasarkan Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RGB, terhadap akta perdamaian yang dibuat dipersidangan oleh hakim boleh dijalankan eksekusi tak ubahnya seperti putusan yang telah memperoleh putusan hukum tetap.

- Eksekusi terhadap grosse akta

Berdasarkan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG, eksekusi yang dijalankan pengadilan bukan berupa putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Eksekusi yang dijalankan ialah memenuhi isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Hal ini merupakan penyimpangan dan pengecualian eksekusi terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

- Eksekusi atas hak tanggungan dan jaminan fidusia

Pengecualian lain adalah eksekusi atas hak tanggungan berdasarkan UU No. 4/1996 Tentang Hak Tanggungan dan eksekusi atas jaminan fidusia berdasarkan UU No. 42/1999 Tentang Jaminan Fidusia.

## **b. Putusan Tidak Dijalankan Secara Sukarela**

Ada dua cara menjalankan putusan :

1. Dengan jalan sukarela
2. Dengan jalan eksekusi.

Pada prinsipnya, eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (tergugat) tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Jika tergugat (pihak yang kalah) bersedia menaati dan memenuhi putusan secara sukarela, tindakan eksekusi harus disingkirkan. Oleh karena itu, harus dibedakan antara menjalankan sukarela dengan menjalankan putusan secara eksekusi.

### **c. Putusan yang Dapat Dieksekusi Bersifat Kondemnator**

Prinsip lain yang mesti terpenuhi, putusan tersebut memuat amar “kondemnator” (*condemnatoir*). Hanya putusan yang bersifat kondemnator yang bisa dieksekusi, yaitu putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur “penghukuman”. Putusan yang amar atau diktumnya tidak mengandung unsur penghukuman, tidak dapat dieksekusi atau “*noneksektabel*”.

Sehubungan dengan prinsip ini perlu diketahui adanya dua sifat yang terkandung dalam putusan.

#### 1) Putusan yang Bersifat Kondemnator

Putusan yang bersifat kondemnator ialah putusan yang mengandung tindakan “penghukuman” terhadap diri tergugat.

Pada umumnya putusan yang bersifat kondemnator terwujud dalam perkara yang berbentuk kontentiosa (*contentiosa*). Perkara yang disebut berbentuk kontentiosa (*contentieuse rechtspraak, contentious jurisdiction*) sebagai berikut:

- Berupa sengketa atau perkara yang bersifat partai (*party*),
- Ada pihak penggugat yang bertindak mengajukan gugatan terhadap pihak tergugat, dan
- Proses pemeriksaannya berlangsung secara kontradiktor (*contradictoir*), yakni pihak penggugat dan tergugat mempunyai hak untuk sanggah menyangga berdasarkan asas *audi alteram partem*.

Demikian kira-kira ciri pokok bentuk perkara kontentiosa. Pada prinsipnya atau pada umumnya, putusan yang mengandung amar kondemnator hanya dijumpai dalam putusan perkara yang berbentuk kontentiosa. Namun demikian, asas umum tersebut tidak mengurangi kemungkinan bahwa dalam gugatan yang berbentuk kontentiosa tidak mengandung amar kondemnator. Bisa saja amar atau diktumnya hanya mengandung “pernyataan” hukum, yang disebut amar yang bersifat “deklarator” (*declaratoir*).

## 2) Putusan yang Bersifat Deklarator

Kebalikan dari putusan yang bersifat kondemnator ialah putusan “deklarator” (*declaratoir vonnis*). Pada putusan yang

bersifat deklaratif, amar atau diktum putusan, hanya mengandung “pernyataan” hukum, tanpa dibarengi dengan penghukuman.

Putusan deklaratif pada umumnya terdapat dalam perkara yang berbentuk ‘volunter’ (*voluntair*), yakni perkara yang berbentuk “permohonan” secara sepihak. Pada bentuk perkara volunter, seseorang mengajukan permohonan ke pengadilan secara sepihak. Dalam permohonan itu:

- Pemohon mengajukan permintaan ke pengadilan, agar pemohon ditetapkan mempunyai kedudukan tertentu terhadap keadaan tertentu;
- Permohonan tidak mengandung sengketa dengan pihak lain, oleh karena itu pada perkara yang berbentuk volunter tidak ada pihak yang digugat (tidak ada pihak tergugat), dan proses pemeriksaannya berbentuk *ex parte*;
- Putusan volunter yang bersifat deklaratif hanya mempunyai kekuatan hukum mengikat pada diri pemohon sendiri. Itu sebabnya perkara volunter tidak mengandung kekuatan hukum eksekutorial.

### 3) Ciri Putusan Kondemnator

Akan tetapi, seperti yang sudah disinggung, putusan yang bersifat deklaratif bukan hanya terwujud dan dijumpai dalam perkara volunter saja. Putusan yang bersifat deklaratif

juga ditemukan dalam bentuk kontentiosa, yang mengakibatkan putusan tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.

Timbul pertanyaan, bagaimana menentukan suatu putusan mengandung kondemnator? Dengan kata lain, kapan suatu putusan pengadilan disebut bersifat kondemnator sehingga putusan itu mengandung kekuatan eksekutorial? Secara umum, putusan dapat dianggap bersifat kondemnator apabila amar atau diktum putusan mengandung unsur “penghukuman”. Amar putusan menjatuhkan hukuman kepada pihak tergugat, dan hukuman yang dijatuhkan itu berupa hubungan atau tindakan hukum yang mesti “ditaati” dan “dijalankan” dan “dipenuhi” tergugat (pihak yang dikalahkan).

Untuk memudahkan pengertian memahami putusan yang bersifat kondemnator, ada baiknya diajukan “acuan” yang menjadi ciri putusan kondemnator. Dari acuan ciri tersebut akan segera dapat diketahui, apakah suatu putusan bersifat kondemnator atau deklarator. Apabila salah satu ciri dimaksud terdapat dalam amar atau diktum putusan, berarti putusan yang bersangkutan bersifat kondemnator, dan pada dirinya melekat kekuatan eksekutorial. Hal ini sesuai dengan asas: pada setiap putusan yang bersifat kondemnator, dengan sendirinya melekat kekuatan eksekutorial. Oleh karena itu, pada putusan yang bersifat kondemnator, putusan tersebut dapat dieksekusi

apabila tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela.

Apa saja yang menjadi acuan ciri putusan yang bersifat kondemnator? Ada beberapa ciri yang dapat dipergunakan sebagai indikasi putusan kondemnator. Apabila salah satu ciri terdapat dalam suatu putusan, putusan yang bersangkutan bersifat kondemnator.

Adapun ciri-ciri yang dapat dijadikan indikator menentukan suatu putusan bersifat kondemnator, dalam amar atau diktum putusan terdapat perintah yang menghukum pihak yang kalah, yang dirumuskan dalam kalimat:

- Menghukum atau memerintahkan “menyerahkan” suatu barang.
- Menghukum atau memerintahkan “pengosongan” sebidang tanah atau rumah.
- Menghukum atau memerintahkan “melakukan” suatu perbuatan tertentu.
- Menghukum atau memerintahkan “penghentian” suatu perbuatan atau keadaan.
- Menghukum atau memerintahkan melakukan “pembayaran” sejumlah uang.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, Hal 1-16

## I. Landasan Teoritis

Hukum sungguh tidak dapat dipisahkan dengan hidup dan kehidupan manusia ataupun masyarakat itu sendiri. Dalam masyarakat sering kali terjadi konflik, oleh sebab itu diperlukan suatu aturan ataupun peraturan yang mengatur kepentingan antara manusia dalam masyarakat. Dalam sosiologi hukum dikenal teori konflik yang menekankan bahwa setiap masyarakat merupakan subyek dari perubahan sosial, dan perubahan itu dapat terjadi di mana-mana, setiap masyarakat pasti mengalami pertikaian dan konflik. Setiap elemen masyarakat memberikan sumbangan disintegrasi dan perubahan, dan setiap masyarakat berdasarkan pada paksaan yang dilakukan oleh suatu kelompok masyarakat lain. Hukum memiliki tujuan yang jelas. Ada begitu banyak grand theory tentang apa yang menjadi tujuan hukum. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan konsep tiga ide unsur dasar hukum yang oleh sebagian pakar diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum atau dikenal sebagai ajaran prioritas baku.

Dengan lain perkataan, tujuan hukum adalah :

- a. keadilan,
- b. kemanfaatan, dan
- c. kepastian hukum.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Achmad Ali, Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence), Kencana, Jakarta, 2009, Hal.288



Ketiga unsur itu merupakan tujuan hukum secara bersama-sama, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Namun dalam kenyataannya tidaklah mudah terpenuhinya ketiga unsur tersebut dan sering kali terjadi benturan satu sama lainnya.

Olehnya itu, Radbruch mengajarkan dengan menggunakan teori ajaran prioritas yang kasuistik, di mana prioritas pertama ialah keadilan, kemudian kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum, tak kala tujuan hukum tersebut senantiasa diupayakan agar meskipun yang diprioritaskan adalah salah satunya, akan tetapi tidaklah mengabaikan sama sekali tujuan hukum lainnya.<sup>36</sup>

Dalam penelitian ini, di samping asas hukum tersebut di atas sebagai landasan teori, dikenal pula asas dalam sistem pendaftaran tanah yang senantiasa menjadi pijakan, yakni asas "itikad baik" dan asas "*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*"

Asas itikad baik diartikan bahwa : orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Asas "*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*" artinya : orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya.

## J. Alur Pikir dan Bagan Kerangka Pikir

---

<sup>36</sup> Ibid. Hal 289

## 1. Alur Pikir.

Kepemilikan tanah merupakan hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional. Setiap orang berhak untuk memiliki harta benda baik secara pribadi maupun bersama-sama dengan orang lain dan hak milik tersebut tidak dapat dirampas secara sewenang-wenang.

Kepemilikan atas suatu benda khususnya hak milik atas suatu bidang tanah telah diatur secara khusus dalam UUPA sebagaimana dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hak milik atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan sertifikat hak milik atas suatu bidang tanah yang diterbitkan oleh Intansi Badan Pertanahan Nasional berdasarkan suatu peristiwa hukum, perbuatan hukum maupun berdasarkan peraturan perUndang-Undangan.

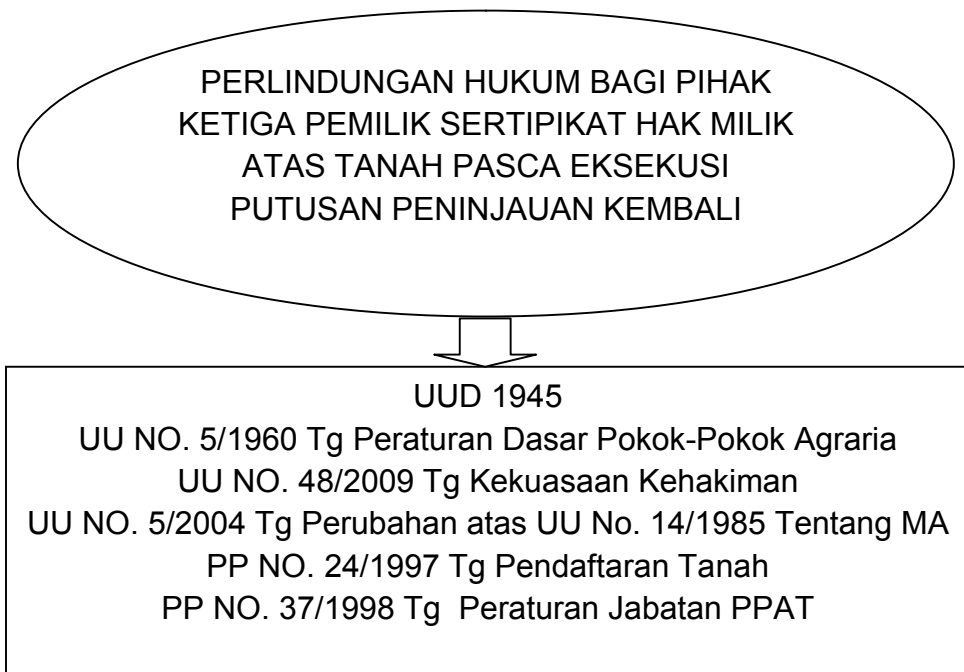
Eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), secara hukum melahirkan hak baru bagi seseorang atau badan hukum, dengan demikian memberi hak dan kewenangan kepada pemiliknya untuk melakukan segala bentuk perbuatan hukum seperti melakukan jual beli sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

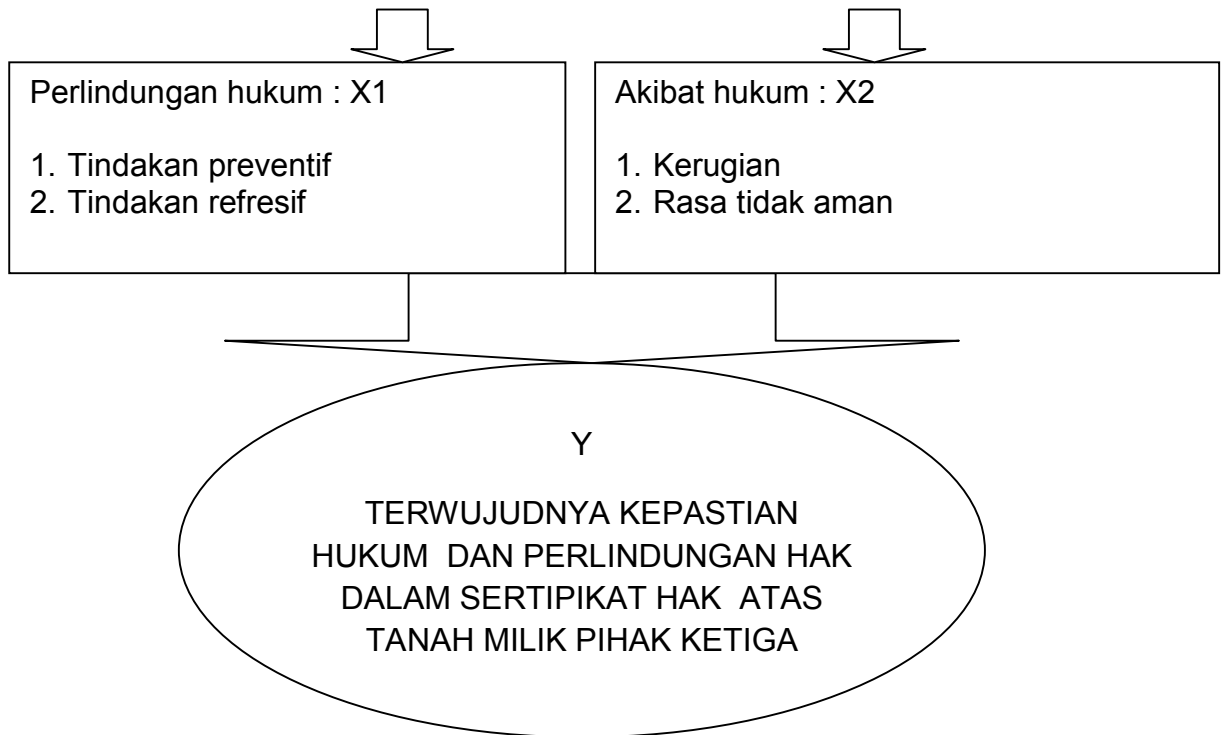
Dalam pada itu, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Undang-Undang memberi ruang untuk dilakukannya upaya hukum “peninjauan kembali”, sehingga demikian tidaklah menutup kemungkinan terjadinya konflik hukum di kemudian hari manakala upaya

peninjauan kembali tersebut dikabulkan dan dieksekusi pula oleh pengadilan.

Dalam kondisi yang demikian tersebut, tentunya menimbulkan masalah hukum baru bagi pemilik terakhir atau pemegang sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah selaku pembeli yang beritikad baik, sedang mana ia tidak pernah terlibat dalam perkara dimaksud.

## 2. Bagan Kerangka Pikir





#### K. Definisi Operasional

1. Pihak ketiga adalah orang yang namanya tersebut dalam sertipikat hak milik atas bidang tanah dan tidak pernah berperkara dengan pihak manapun.
2. Sertipikat adalah tanda bukti hak milik atas tanah
3. Eksekusi adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi sesuai amar putusan dengan dan/atau tanpa bantuan alat negara.

4. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap adalah putusan pengadilan yang dapat eksekusi.
5. Upaya peninjauan kembali adalah upaya hukum luar biasa terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
6. Obyek sertipikat adalah bidang atas tanah.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara dalam suatu studi kasus eksekusi putusan peninjauan kembali yang obyeknya adalah hak milik pihak ketiga

##### **B. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian ini bersifat normatif empiris, pendekatan normatif dipergunakan untuk mendapatkan hal-hal yang bersifat teoritis, yaitu asas-asas, konsep-konsep, doktrin hukum dan isi kaidah hukum. Sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk penerapan peraturan perundang-undangan yang terjadi dalam praktik di tengah-tengah masyarakat.

### **C. Populasi Dan Sampel**

#### **1. Populasi**

Populasi sasaran (*target population*), adalah populasi dari mana akan ditarik suatu sampel berdasarkan teknik sampling tertentu.

Yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan pihak-pihak terkait, yaitu :

- a. Masyarakat (dalam hal ini pihak ketiga selaku para pemilik sertipikat yang obyeknya dieksekusi atas putusan peninjauan kembali)
- b. Pengadilan Negeri Kendari
- c. Kantor Pertanahan Kota Kendari

#### **2. Sampel**

Teknik *sampling* atau cara pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik Non-Probabilitas atau Non-Random dengan metode *Purposive Sampling*.

Yang menjadi sampel :

- a. Pihak ketiga selaku pemilik sertipikat hak atas tanah

- b. Ketua Pengadilan Negeri Kota Kendari
- c. Pejabat Kantor Pertanahan Kota Kendari

#### **D. Jenis Dan Sumber Data**

Dalam penelitian ini data yang hendak dikumpulkan untuk dianalisis adalah :

1. Data primer yaitu data empiris yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama (responden) pada lokasi penelitian.
2. Data sekunder yaitu data yang diperoleh berupa sumber-sumber tertentu, seperti dokumen-dokumen termasuk juga literatur bacaan lainnya yang sangat berkaitan dengan pembahasan penelitian ini.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dilakukan dengan cara :

1. Wawancara, yaitu mendatangi responden dengan melakukan tanya jawab langsung, tipe pertanyaan teratur dan tersruktur
2. Dokumentasi, yaitu pengumpulan data sekunder dan data primer yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **F. Analisis Data**

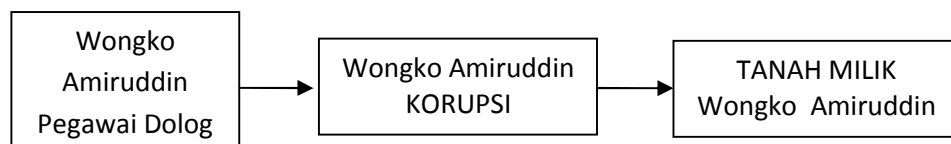
Sesuai dengan permasalahan yang ingin dijawab dan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini maka data yang diperoleh selama penelitian baik data primer maupun data sekunder selanjutnya dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang bersifat mendeskripsikan data yang diperoleh selanjutnya dilakukan penafsiran-penafsiran untuk pengambilan keputusan atau kesimpulan

## BAB IV

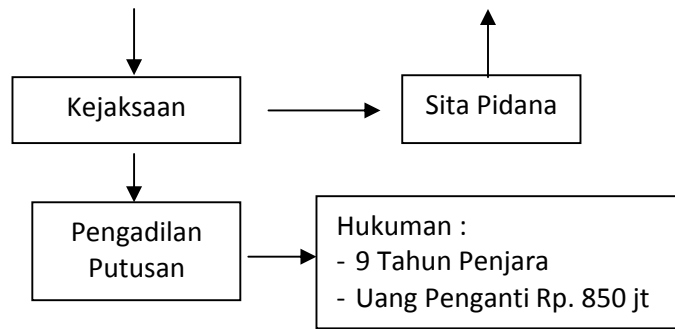
### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Obyek Penelitian.

##### Bagan 1 :







“Berawal dari tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh Wongko Amiruddin pegawai pada Kantor Depo Logistik (DOLOG) Sulawesi Tenggara. Dalam proses penyidikan tersebut, Penyidik pada Kejaksaan Negeri Kendari melakukan penyitaan harta benda milik Tersangka Wongko Amiruddin berupa tanah hak milik dan benda bergerak lainnya seperti mobil.

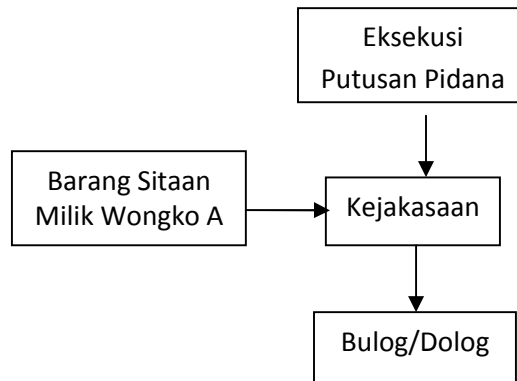
“Dalam proses pemeriksaan pada Pengadilan Negeri Kendari berturut-turut hingga pada tingkat Mahkamah Agung, telah memutuskan berturut-turut pada intinya sebagai berikut :

1. Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 55/PID.B/1991/PN.KDI Tanggal 16 Maret 1991, yang amarnya sebagai berikut :
  - Hukuman penjara selama 7 (tujuh) tahun
  - Hukuman membayar Uang pengganti sebesar : Rp. 850.000.000.-
  - Seluruh barang sitaan dirampas untuk negara.
  
2. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : 18/PID.B/1991/PT.Sultra Tanggal 22 Mei 1991, yang amarnya sebagai berikut :
  - Menghukum Terdakwa penjara selama 9 (sembilan) tahun;
  - Menghukum Terdakwa untuk membayar denda sebesar Rp. 10.000.000.- subsidiar kurungan 5 (lima) bulan;
  - Menghukum Terdakwa untuk membayar uang pengganti sebesar : Rp. 850.000.000.-, dikurangi dari jumlah nilai uang dari barang-barang bukti milik terdakwa yang dirampas untuk negara;

3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1359K/Pid/1991 Tanggal 27 Februari 1992, dengan amarnya sebagai berikut :

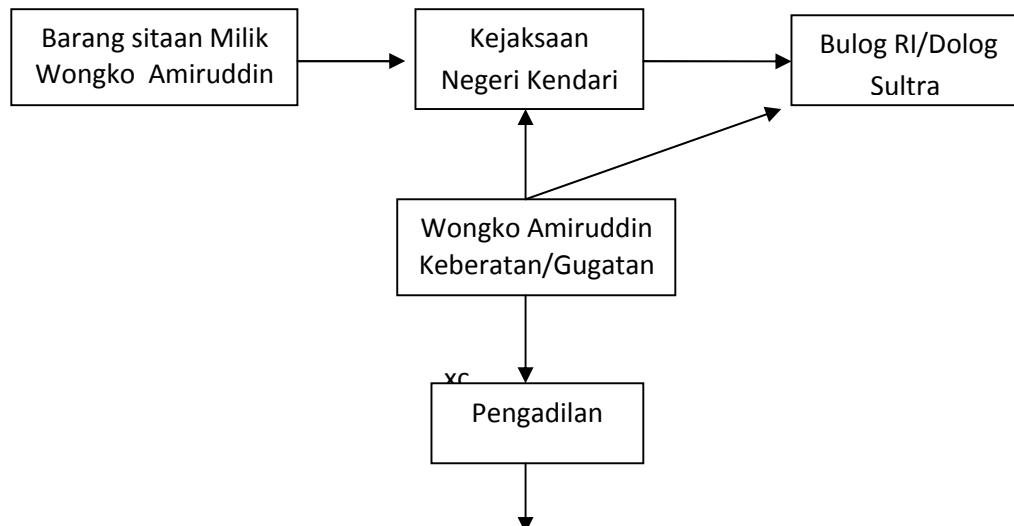
- Tidak menerima kasasi dari Jaksa.
- Menolak kasasi Terdakwa.”

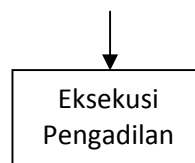
**Bagan 2 :**



“Setelah putusan pidana tersebut berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), Kejaksaan Negeri Kendari selaku eksekutor melakukan eksekusi. Dalam pelaksanaan eksekusi, seluruh barang sitaan diserahkan kepada Depo Logistik (DOLOG) Sulawesi Tenggara, dengan mengabaikan Pasal 273 ayat (3) KUHAP, sebagai dasar pelaksanaan eksekusi barang sitaan pidana. Sehingga hal mana, berakibat timbulnya keberatan dari pihak Terpidana. Wongko Amiruddin selaku pemilik barang sitaan”.

**Bagan 3 :**





“Melihat pelaksanaan eksekusi yang tidak sesuai hukum yang berlaku, Terpidana Wongko Amiruddin mengajukan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Kendari terhadap Badan Urusan Logistik (BULOG) RI sebagai Tergugat I, Depo Logistik (DOLOG) Sulawesi Tenggara sebagai Tergugat II, Kejaksaan Negeri Kendari sebagai Tergugat III, dan Notaris/PPAT Mahmud Fauzi, SH sebagai Tergugat IV, seperti mana dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 55/Pdt.G/2000/PN.KDI, amarnya pada intinya seperti berikut :

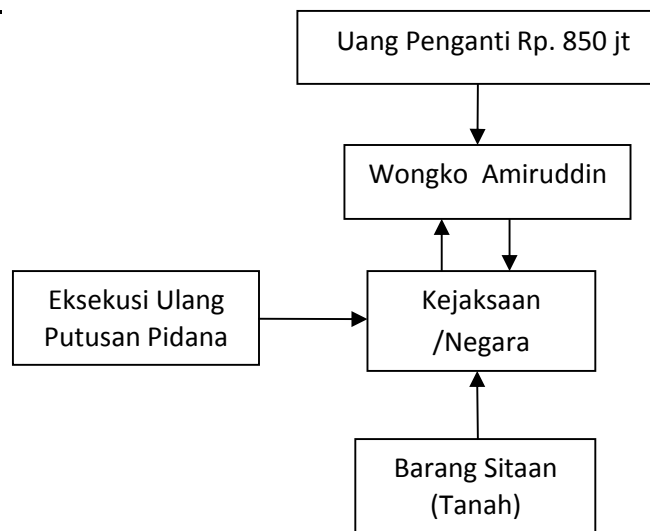
- Mengabulkan gugatan penggugat sebagian;
- Menyatakan belum dilaksanakan eksekusi secara sah atas barang-barang
- Menyatakan tindakan Kejaksaan yang menyerahkan barang-barang kepada Dolog dan/atau Bulog adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Dolog dan/atau Bulog untuk menyerahkan barang-barang kepada Kejaksaan;

- Menghukum Kejaksaan untuk mengeksekusi barang-barang sesuai prosedur hukum;

“Putusan tersebut tidak dilakukan upaya banding oleh pihak yang kalah, sehingga berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) pada tingkat Pengadilan Negeri.

“Putusan tersebut dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Kendari sesuai Berita Acara Eksekusi Nomor : 55/BA/Pdt.G/2002/PN.KDI, Tanggal 10 Juni 2002 jo. Berita Acara Eksekusi Lanjutan Nomor : 55/BA/Pdt.G/eksekusi lanjutan/2003/PN.Kdi, Tanggal 29 Maret 2003”.

**Bagan 4 :**



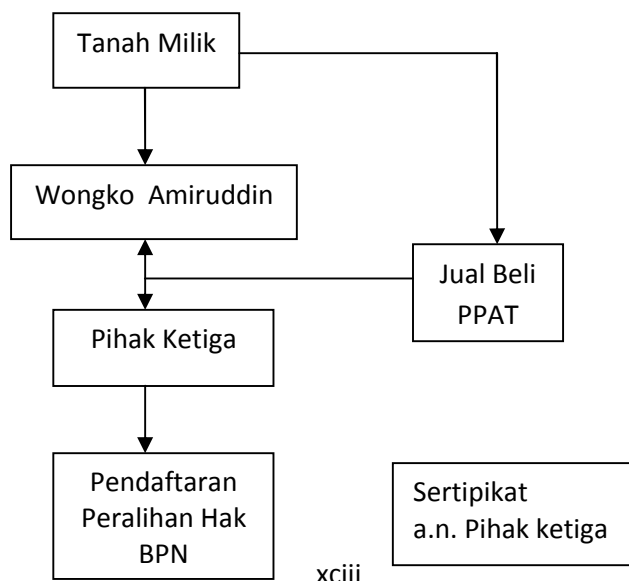
“Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 55/Pdt.G/2000/PN.KDI dan eksekusinya tersebut, Kejaksaan Negeri Kendari melakukan eksekusi ulang Putusan Pidana dimaksud tersebut, seperti mana terlihat pada bukti “Surat Perintah Pelaksanaan Putusan Pengadilan Nomor : PRINT 58/P-18/Esh/09/2003”. Dalam proses eksekusi putusan pidana tersebut, Terpidana sdr. Wongko Amiruddin melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran uang pengganti sebesar Rp. 850.000.000.- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai kepada negara melalui Kejaksaan Negeri Kendari seperti mana terlihat pada bukti surat “Tanda Terima Pembayaran

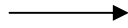
Tertanggal 11 September 2003 dan Surat Setoran Pendapatan Negara Bukan Pajak Tertanggal 11 September 2003”

“Atas dasar bukti surat “Tanda Terima Pembayaran Tertanggal 11 September 2003 dan Surat Setoran Pendapatan Negara Bukan Pajak Tertanggal 11 September 2003”, Kejaksaan Negeri Kendari selaku eksekutor mengembalikan seluruh barang-barang milik Terpidana sdr. Wongko Amiruddin

“Wongko Amiruddin menerima dan menguasai kembali barang-barangnya dari Kejaksaan Negeri Kendari berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 55/Pdt.G/2000/PN.KDI, Berita Acara Eksekusi Nomor : 55/BA/Pdt.G/2002/PN.KDI, Tanggal 10 Juni 2002 jo. Berita Acara Eksekusi Lanjutan Nomor : 55/BA/Pdt.G/eksekusi lanjutan/2003/PN.Kdi, Tanggal 29 Maret 2003, “Tanda Terima Pembayaran Tertanggal 11 September 2003 dan “Surat Setoran Pendapatan Negara Bukan Pajak” Tertanggal 11 September 2003”, serta “Berita Acara Pengembalian Barang Bukti Tertanggal 11 September 2003”

**Bagan 5 :**

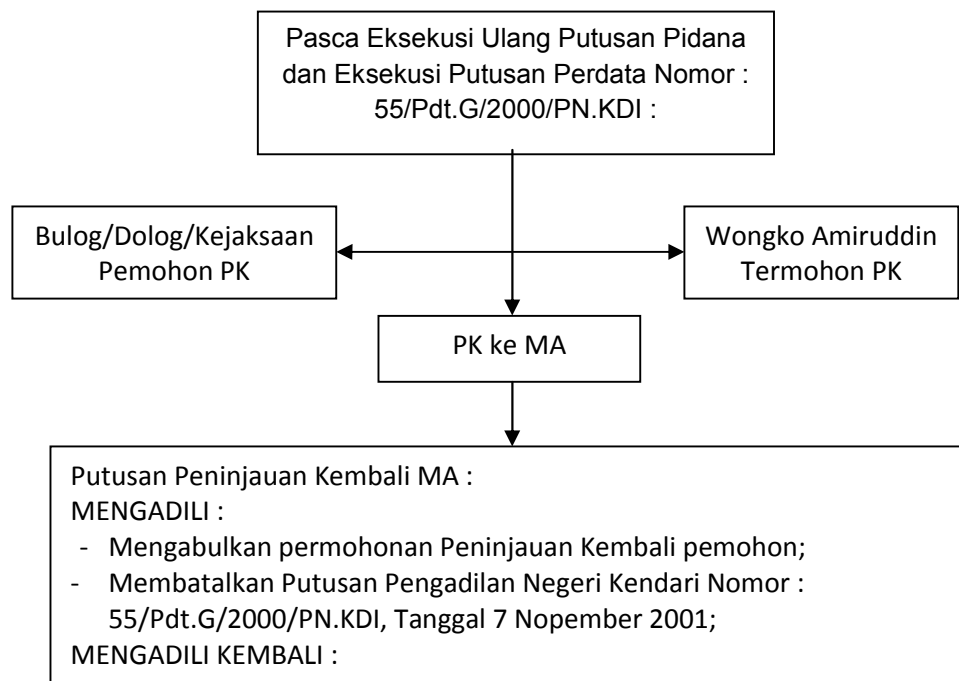


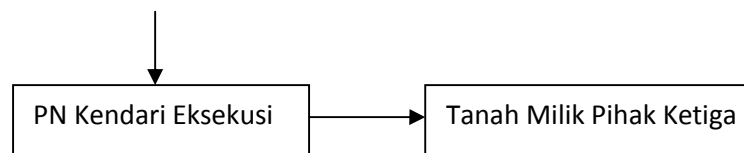


“Kembalinya hak dan kewenangan pada diri Wongko Amiruddin terhadap hak milik atas tanah, menjadi dasar baginya untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan jual beli hak milik atas tanah dengan pihak ketiga melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kemudian dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Kendari hingga terbitnya Sertipikat Hak Milik atas tanah bagi pihak ketiga selaku pembeli”.

“Status hak kepemilikan tanah beralih atau berubah menjadi hak milik pihak ketiga berdasarkan jual beli berikut sertipikat hak milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari”.

**Bagan 6 :**





“Pasca eksekusi ulang Putusan Pidana dan Eksekusi Putusan Perdata Nomor : 55/Pdt.G/2000/PN.KDI, Tanggal 7 Nopember 2001, pihak Badan Urusan Logistik (BULOG) RI, Depo Logistik (DOLOG) Sulawesi Tenggara dan Kejaksaan Negeri Kendari mengajukan upaya Peninjauan Kembali terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 55/Pdt.G/2000/PN.KDI, Tanggal 7 Nopember 2001 dan permohonan mana dikabulkan oleh Mahkamah Agung seperti terlihat pada “Putusan Nomor : 556 PK/PDT/2002, Tanggal 27 Desember 2005, yang amarnya pada intinya seperti berikut :

MENGADILI :

- Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali pemohon;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 55/Pdt.G/2000/PN.KDI, Tanggal 7 Nopember 2001;

MENGADILI KEMBALI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi para Tergugat II dan III.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV tidak dapat diterima;
- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara;

“Demikian selanjutnya Putusan Mahkamah Agung Nomor : 556 PK/PDT/2002, Tanggal 27 Desember 2005, dimohonkan eksekusi dan pengadilan melakukan sita eksekusi yang dilanjutkan dengan eksekusi seperti terlihat pada “Berita Acara Penyitaan Eksekusi, Nomor 55/B.A.Pdt.G/2000/PN.KDI”, Tanggal 16 September 2009 dan “Berita Acara Eksekusi, Nomor 55/B.A.Pdt.G/2000/PN.KDI”, Tanggal 4 Nopember 2009”.

**B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Selaku Pemilik Sertipikat Hak Milik Atas Suatu Bidang Tanah Pasca Eksekusi Putusan Peninjauan Kembali.**

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUDNKRI Tahun 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi warga negara dalam mendapatkan, menguasai dan mempunyai hak milik. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28 H ayat (4) UUDNKRI 1945 bahwa “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 UUPA, hak milik adalah hak turum temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah serta hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.



Sifat-sifat dari hak milik membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak”, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat”. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh”, itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak-hak lainnya seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuh.

Jadi, sifat khas dari hak milik ialah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang terkuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak itu wajib didaftar.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Hak milik dapat dialihkan haknya kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, wasiat dan perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Jual beli hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagai harga kepada penjual

Jual beli yang dimaksudkan di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.

Subyek hukum selaku pemikul hak dan kewajiban, baik itu manusia maupun badan hukum, dapat melakukan tindakan-tindakan hukum berdasarkan kemampuan dan kewenangan yang dimilikinya. Dalam pergaulan di tengah-tengah masyarakat, banyak terjadi hubungan hukum sebagai akibat adanya tindakan-tindakan hukum dari subyek hukum itu. Tindakan hukum ini merupakan awal lahirnya hubungan hukum, yakni interaksi antar subyek hukum yang memiliki relevansi hukum atau mempunyai akibat-akibat hukum. Agar hubungan hukum antara subyek hukum itu berjalan harmonis, seimbang dan adil dalam arti setiap subyek hukum mendapatkan apa yang menjadi haknya dan

menjalankan apa yang menjadi kewajibannya, maka hukum tampil sebagai aturan main dalam mengatur hubungan hukum tersebut.

Mencermati perkara pidana seperti yang telah dipaparkan tersebut di atas berdasarkan data yang diperoleh dari pihak-pihak terkait, menunjukkan adanya problem hukum yang cenderung menimbulkan masalah hukum baru. Seperti dalam hal eksekusi putusan pidana khususnya barang-barang sitaan. Jaksa selaku eksekutor dalam melakukan eksekusi harus mengacu pada ketentuan Pasal 273 ayat (3) KUHAP, menyebutkan :

“Jika putusan Pengadilan menetapkan bahwa barang bukti dirampas untuk negara, Jaksa mengusahakan benda tersebut kepada Kantor Lelang Negara untuk dijual lelang”.

Berdasarkan data dan wawancara dari pihak-pihak terkait, ditemukan fakta bahwa Jaksa pada Kejaksaan Negeri Kendari selaku eksekutor dalam melaksanakan eksekusi terhadap barang sitaan tidak sesuai perintah putusan yang memerintahkan untuk menjual secara lelang di muka umum terhadap barang sitaan sebagaimana kutipan amar putusan :

“menghukum Terdakwa untuk membayar uang pengganti sebesar : Rp. 850.000.000.-, dikurangi dari jumlah nilai uang dari barang-barang bukti milik terdakwa yang dirampas untuk negara”,

Dalam pelaksanaannya, Jaksa secara serta merta menyerahkan barang sitaan kepada negara dalam hal ini BULOG RI/DOLOG Sultra tanpa melalui penjualan secara lelang di muka umum.

Eksekusi barang sitaan pidana yang telah dilakukan oleh Jaksa tersebut, adalah eksekusi yang bertentangan dengan hukum yang berlaku atau melanggar Pasal 273 ayat (3) KUHAP dan dipandang sebagai perbuatan pejabat yang bersifat sewenang-wenang yang merugikan pemilik barang dalam hal ini Wongko Amiruddin, seperti mana ditegaskan dalam Pasal 17.2, DUHAM (Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia), yakni “Tidak seorangpun dapat dirampas harta bendanya secara sewenang-wenang dan Pasal 28 H ayat (4) UUDNKRI 1945 bahwa “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Pelanggaran hukum terjadi ketika subyek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan atau karena melanggar hak-hak subyek hukum lain. Subyek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum. Fungsi hukum sebagai instrumen pengatur dan instrumen perlindungan ini, di samping fungsi lainnya yaitu diarahkan pada suatu tujuan yaitu untuk menciptakan suasana hubungan hukum antar subyek hukum secara tetap, harmonis, bermanfaat dan adil.

Berdasarkan data dokumen, bahwa terhadap pelanggaran hukum oleh Kejaksaan dalam melakukan eksekusi barang sitaan, menimbulkan

masalah hukum baru dengan diajukannya gugatan perdata oleh Wongko Amirudin, seperti telah diputuskan oleh pengadilan dan putusan tersebut berkekuatan hukum tetap pada tingkat pertama, yakni Putusan Perkara Perdata Register Nomor : 55/Pdt.G/2000/PN.KDI, yang amarnya pada intinya seperti berikut :

- Mengabulkan gugatan penggugat sebagian;
- Menyatakan belum dilaksanakan eksekusi secara sah atas barang-barang
- Menyatakan tindakan Kejaksaan yang menyerahkan barang-barang kepada Dolog dan/atau Bulog adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Dolog dan/atau Bulog untuk menyerahkan barang-barang kepada Kejaksaan;
- Menghukum Kejaksaan untuk mengeksekusi barang-barang sesuai prosedur hukum;

Upaya hukum yang dilakukan oleh Wongko Amiruddin selaku pemilik barang sitaan terhadap perilaku yang melanggar hukum yang dilakukan oleh Kejaksaan selaku eksekutor, tentunya diharapkan agar hubungan hukum antara subyek hukum itu berjalan secara harmonis, seimbang dan adil dalam arti setiap subyek hukum mendapatkan apa yang menjadi haknya dan menjalankan apa yang menjadi kewajibannya.

Berdasarkan data dokumen, putusan pengadilan dalam perkara perdata telah di eksekusi oleh pengadilan dan dilaksanakan oleh Kejaksaan serta oleh Wangko Amiruddin dengan melakukan pembayaran atau pengembalian kerugian negara. Sehingga berdasarkan itu

Kejaksaan melakukan pengembalian barang-barang milik Wongko Amiruddin.

Putusan pengadilan dalam perkara pidana dan perkara perdata serta eksekusi-eksekusi putusan tersebut adalah merupakan penegasan hukum atau hak dan kewenangan dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi Wongko Amiruddin selaku pemilik barang.

Dalam suatu wawancara dengan Ketua Pengadilan Negeri Kendari yakni Bapak Nelson Samosir, S.H, mengemukakan bahwa Jaksa telah mengabaikan perintah putusan dan melanggar ketentuan perundang-undangan. Jaksa selaku eksekutor terhadap putusan pidana, seharusnya tidak sampai melakukan eksekusi seperti itu, apalagi sampai menimbulkan masalah hukum baru.

Menurut penulis, pengajuan keberatan atau gugatan yang dilakukan oleh Wongko Amiruddin merupakan langkah tepat dan sesuai hukum sebagai suatu tujuan untuk menciptakan suasana hubungan hukum antar subyek hukum secara tetap, harmonis, bermanfaat dan adil. Dengan pengajuan gugatan seperti itu, tentunya diharapkan pada sebuah kepastian hukum dan perlindungan hak bagi Wongko Amiruddin seperti mana terlihat pada data dokumen Putusan Perkara Perdata Nomor : 55/Pdt.G/2000/PN.KDI, Berita Acara Eksekusi Nomor : 55/BA/Pdt.G/2002/PN.KDI, Tanggal 10 Juni 2002, Berita Acara Eksekusi Lanjutan Nomor : 55/BA/Pdt.G/eksekusi lanjutan/2003/PN.Kdi, Tanggal 29 Maret 2003, "Tanda Terima Pembayaran Tertanggal 11 September

2003 dan Surat Setoran Pendapatan Negara Bukan Pajak Tertanggal 11 September 2003”, serta “Berita Acara Pengembalian Barang Bukti Tertanggal 11 September 2003” dan “Surat Kejaksaan Negeri Kota Kendari Nomor : B-150/R.3.10/Fs/2003, Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 55/Pdt.G/2000/PN.KDI, Tanggal 7 Nopember 2001” kepada DOLOG Sulawesi Tenggara”. Data dokumen berupa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah wujud kepastian hukum dan perlindungan hak bagi Wongko Amiruddin.

Putusan pengadilan merupakan wujud penegasan hak atau hukumnya terhadap suatu masalah yang melibatkan para pihak. Dengan dieksekusinya suatu putusan berarti menegaskan hak atau hukumnya kepada pihak-pihak yang pada hakikatnya melahirkan hak dan kewenangan serta kewajiban pada pihak tertentu atau diri seseorang. Wongko Amiruddin selaku pihak dalam putusan pidana maupun dalam putusan perdata seperti tersebut di atas, telah mendapatkan penegasan hak atau hukumnya yang berakibat hukum timbulnya hak dan kewenangan pada dirinya atas suatu benda dalam hal ini hak milik atas bidang tanah.

Hak milik atas tanah dapat dialihkan melalui jual beli. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan

membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya, meliputi syarat materiil pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Sedang, syarat formil, dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan data dokumen, Wongko Amiruddin telah melakukan hubungan hukum jual beli dengan pihak ketiga sesuai hukum yang berlaku atau sejalan dengan asas "*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*" artinya : orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya dan asas itikad baik diartikan bahwa : orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetap



menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Jual beli tersebut sesuai Akta Jual Beli Nomor : 63/2002, GS. 802/1978 dan Akta Jual Beli Nomor : 64/2002, GS. 803/1978, melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, Asbar Imran, SH, Akta Jual Beli Nomor : 197/Mandongga/ XII/2006, Tanggal 30 Desember 2006 dan Akta Jual Beli Nomor : 23/Mandona/II/2007, melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, Agus Jaya, SH, yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kendari dan diterbitkan sertipikat atas nama pihak ketiga. Dengan diterbitkannya sertipikat sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemegang haknya sesuai PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Pasal 66 ayat (1), menegaskan bahwa :

“permohonan peninjauan kembali dapat diajukan hanya 1 (satu) kali”, dan ayat (2) bahwa : “permohonan peninjauan kembali tidak menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan putusan pengadilan”.

Berdasarkan data dokumen, Putusan Perkara Perdata Nomor : 55/Pdt.G/2000/PN.KDI, diajukan atau dilakukan upaya hukum Peninjauan Kembali, seperti mana pada Putusan Mahkamah Agung dalam

Peninjauan Kembali Nomor : 556 PK/PDT/2002, Tanggal 27 Desember 2005 dan putusan tersebut telah dilaksanakan oleh pengadilan.

Menyingkap tentang Putusan Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali Nomor : 556 PK/PDT/2002, Tanggal 27 Desember 2005 berikut sita eksekusi dan eksekusinya, seperti mana telah dipaparkan di atas, Ketua Pengadilan Negeri Kendari yang kini menjabat yakni Nelson Samosir, S.H, mengungkapkan dalam suatu wawancara bahwa Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 556 PK/PDT/2002, Tanggal 27 Desember 2005 tersebut tidak mengandung sifat penghukuman untuk dieksekusi atau non eksekutabel, sehingga pelaksanaan sita eksekusi maupun eksekusi yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Kendari yang menjabat sebelumnya sungguh sangat disayangkan yang seharusnya tidak melakukan eksekusi. Terlebih lagi jika meneliti asal muasal dari pada pokok permasalahan di mana dalam eksekusi putusan pidana maupun perdata, kesemuanya telah dilaksanakan secara tepat dan sesuai hukum yang berlaku. Demikian pula Wongko Amiruddin telah menjalankan putusan pidana seperti menjalani hukuman penjara dan membayar kerugian negara. Sehingga apa yang dilakukan oleh pendahulunya dipandang sebagai sebuah kekeliruan dalam penerapan dan penegakan hukum yang seyogyanya tidak perlu terjadi. Di sisi lain lagi, obyek atau tanah bukan lagi milik Wongko Amiruddin tetapi milik para pihak ketiga sehingga secara hukum tidaklah beralasan hukum untuk melakukan

eksekusi terhadap obyek milik orang lain yang sama sekali tidak pernah berperkara.

Dikemukakan pula dan sesuai data dokumen, bahwa terhadap eksekusi Putusan Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali Nomor : 556 PK/PDT/2002, Tanggal 27 Desember 2005, salah satu pihak ketiga yakni Alwi Lee, mengajukan “Perlawanan Pihak Ketiga” dan saya selaku Ketua Majelisnya mengabulkan permohonan pemohon dengan pertimbangan seperti dikemukakan di atas dan perlawanan tersebut dikuatkan hingga Mahkamah Agung, seperti mana terlihat dalam Putusan Nomor : 1578 K/Pdt/2011, Tanggal 28 Nopember 2011.

Pendapat yang kurang lebih sama dikemukakan oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Kendari, yakni Yunus Lande, S.H, bahwa Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 556 PK/PDT/2002, Tanggal 27 Desember 2005 tersebut tidak tepat untuk dilakukan eksekusi karena tidak mempunyai sifat penghukuman atau non eksekutabel kecuali pada biaya perkara yang dibebankan kepada Wongko Amiruddin.

Di samping itu, Kepala Pertanahan Kota Kendari yakni L.M. Ruslan Emba, SH, dalam sebuah wawancara, mengemukakan bahwa terkait dengan kepemilikan tanah Wongko Amiruddin seperti tersebut dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 556 PK/PDT/2002, Tanggal 27 Desember 2005, pihak DOLOG Sulawesi Tenggara pasca Sita Eksekusi telah menyampaikan surat pemberitahuan dan permintaan pemblokiran dan selanjutnya dalam pasca eksekusi telah mengajukan

permohonan hak. Dalam masalah-masalah tersebut, dikemukakan bahwa kami tidak dapat menindak lanjuti tentang permintaan pihak Dolog Sulawesi Tenggara yang semata-mata berdasarkan pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 556 PK/PDT/2002, Tanggal 27 Desember 2005 berikut eksekusinya, karena status kepemilikan dari pada tanah-tanah tersebut bukan lagi milik Wogko Amiruddin, sekarang ini telah berubah status kepemilikan menjadi milik pihak ketiga. Sehingga meskipun pengadilan telah melakukan eksekusi Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 556 PK/PDT/2002, Tanggal 27 Desember 2005, tidaklah serta merta kami harus mengikutinya atau mematuhi, karena yang dieksekusi itu sudah bukan lagi milik Wongko Amiruddin tetapi milik pihak ketiga, sedang pihak ketiga itu sendiri tidak pernah berperkara dengan pihak Dolog Sulawesi Tenggara maupun dengan pihak Wongko Amiruddin. Sehingga demikian, seluruh sertifikat yang dimiliki pihak ketiga tetap kami harus pertahankan, kecuali ada putusan pengadilan yang menyatakan keterlibatan pihak ketiga dan putusan pengadilan membatalkan sertifikat tersebut.

Mencermati data dokumen dan keterangan-keterangan terungkap, penulis berpendapat :

- Bahwa upaya peninjauan kembali terhadap suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan upaya hukum yang sesuai hukum yang berlaku.

- Hanya putusan yang bersifat kondemnator yang dapat dieksekusi, yaitu putusan yang amar atau diktumnya mengandung sifat “penghukuman”. Amar putusan dalam Peninjauan Kembali tersebut, sungguh tidak mengandung sifat penghukuman atau non-eksekutabel kecuali atas biaya perkara yang dibebankan yang mengandung sifat penghukuman kepada Wongko Amiruddin. Sehingga putusan tersebut tentunya tidak dapat dieksekusi atau non-eksekutabel, kecuali atas biaya perkara yang dibebankan kepada Wongko Amiruddin.
- Obyek perkara yang dapat dieksekusi adalah harta milik pihak termohon eksekusi atau pihak yang berperkara. Dari data dokumen yang terlihat, bahwa status tanah bukan lagi milik pihak yang berperkara atau pihak Wongko Amiruddin melainkan milik pihak ketiga yang tidak ada hubungan hukum atau tidak pernah berperkara dengan siapapun. Sehingga demikian, seyogyanya putusan peninjauan kembali tersebut tidak dieksekusi.
- Eksekusi putusan dalam Peninjauan Kembali tersebut sebuah kekeliruan atau perbuatan melanggar hukum dan dipandang sebagai tindakan yang sewenang-wenang oleh pengadilan. Pelanggaran hukum terjadi ketika subyek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan atau karena melanggar hak-hak subyek hukum lain. Subyek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum.

Fungsi hukum sebagai instrumen pengatur dan instrumen perlindungan ini, di samping fungsi lainnya yaitu diarahkan pada suatu tujuan yaitu untuk menciptakan suasana hubungan hukum antar subyek hukum secara tetap, harmonis, bermanfaat dan adil. Dengan demikian upaya hukum “perlawanan pihak ketiga” terhadap eksekusi putusan dalam peninjauan kembali merupakan upaya untuk menciptakan suasana hubungan hukum antar subyek hukum secara tetap, harmonis, bermanfaat dan adil serta upaya perlindungan hukum bagi pihak ketiga.

- Pejabat Pertanahan Kendari dalam menyikapi eksekusi putusan dalam peninjauan kembali adalah bentuk penerapan “asas-asas pemerintahan yang baik”, hal mana tentunya dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi masyarakat pemilik sertipikat hak milik atas tanah khususnya kepada pihak ketiga pemilik sertipikat hak milik atas tanah.

Dalam wawancara dengan pihak ketiga yakni H. Andi Rahman, pemilik Sertipikat Hak Milik No. 00970 Tahun 2007 sesuai Akta Jual Beli Nomor : 197/Mandonga/ XII/2006, Tanggal 30 Desember 2006 melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, Agus Jaya, SH, mengemukakan bahwa saya tidak pernah berperkara dengan pihak siapapun juga termasuk pihak Wongko Amiruddin maupun dengan pihak BULOG ataupun DOLOG, sehingga apa yang menjadi hak saya sesuai sertipikat yang saya miliki haruslah dipertahankan. Demikian pula H. Rusman Dessu,

pemilik Sertipikat Hak Milik No. 00969 Tahun 2007, sesuai Akta Jual Beli Nomor : 23/Mandona/II/2007, melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, Agus Jaya, SH, mengemukakan hal yang sama bahwa saya tidak pernah berperkara dengan siapapun baik dengan pihak Wongko Amiruddin maupun dengan pihak BULOG ataupun DOLOG. Jadi apa yang menjadi hak saya sesuai sertipikat hak milik akan tetap mempertahankannya dan walaupun ada pihak yang merasa berhak juga atas tanah tersebut, siap untuk menghadapinya termasuk di muka pengadilan.

Dari keterangan Kepala Pertanahan Kendari, pihak ketiga Andi Rahman dan Rusman Dessu, dapat dimaknai bahwa kepastian hukum dan perlindungan hak bagi kepemilikan pada hak milik atas suatu bidang tanah senantiasa disandarkan pada sebuah sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah yang terbit dan dimiliki sesuai hukum yang berlaku karena tanah hak milik pihak ketiga tidak pernah terlibat dalam suatu perkara. Sehingga demikian tetap harus dipertahankan berdasarkan sertipikat yang dimiliki sebagai wujud kepastian hukum dan perlindungan hak.

Lain halnya dengan pihak ketiga Alwi Lee, sesuai data dokumen terungkap dalam Putusan “Perlawanan Pihak Ketiga”, Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1578 K/Pdt/2011, bahwa setelah sita eksekusi diletakkan di atas tanah miliknya, mengajukan perlawanan pihak ketiga, dengan mendalilkan selaku pelawan yang baik atau pembeli yang beritikad baik sesuai Akta Jual Beli Nomor : 63/2002, GS. 802/1978 dan

Akta Jual Beli Nomor : 64/2002, GS. 803/1978, melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, Asbar Imran, SH dan pelaksanaan jual belinya pun dilakukan setelah Pengadilan Negeri Kendari selesai melaksanakan eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 55/Pdt.G/2000/PN.KDI, Tanggal 7 Nopember 2001, jo. eksekusi dilapangan dan pengosongan Berita Acara Eksekusi Nomor : 55/BA/Pdt.G/2002/PN.KDI, Tanggal 10 Juni 2002 jo. Berita Acara Eksekusi Lanjutan Nomor : 55/BA/Pdt.G/eksekusi lanjutan/2003/PN.Kdi, Tanggal 29 Maret 2003, serta Berita Acara Pengembalian Barang Bukti Tertanggal 11 September 2003. Bahwa upaya perlawanan yang diajukan oleh Alwi Lee tersebut melawan DOLOG, Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 46/Pdt.G/2009/PN.KDI, Tanggal 24 Juni 2010, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dalam Putusan Nomor : 51/Pdt/2010/PT.Sultra, Tanggal 30 Nopember 2010 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1578 K/Pdt/2011, yang amarnya pada intinya menyebutkan :

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar
- Menyatakan sita eksekusi sesuai Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 55/BA.Pdt.G/2000 Tanggal 16 September 2009, tidak sah;
- Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Kendari utuk mengangkat sita eksekusi tersebut;



Hal yang sama dilakukan juga oleh pihak ketiga lainnya, sesuai data dokumen, terungkap beberapa dari pihak ketiga lainnya mengajukan gugatan sesuai Register Perkara Nomor : 73/Pdt.G/2011/PN.KDI dan Nomor 77/Pdt.G/2011/PN.KDI, yang dalam masa penelitian ini kesemuanya masih dalam proses pemeriksaan oleh pengadilan.

Pelanggaran hukum terjadi ketika subyek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan atau karena melanggar hak-hak subyek hukum lain. Subyek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum. Fungsi hukum sebagai instrumen pengatur dan instrumen perlindungan ini, di samping fungsi lainnya yaitu diarahkan pada suatu tujuan yaitu untuk menciptakan suasana hubungan hukum antar subyek hukum secara tetap, harmonis, bermanfaat dan adil.

Upaya hukum “perlawanan pihak ketiga” dan “gugatan-gugatan” yang diajukan oleh pihak ketiga melalui pengadilan, dapat dimaknai bahwa sertipikat hak milik atas tanah sebagai wujud kepastian hukum dan perlindungan hak. Sehingga dengan adanya pelanggaran terhadap hak milik pihak ketiga, maka diajukan perlawanan atau gugatan untuk menciptakan suasana hubungan hukum antar subyek hukum secara tetap, harmonis, bermanfaat dan adil.

Wujud kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pihak ketiga selaku pemilik hak milik atas bidang tanah sesuai sertipikat hak milik atas

tanah, di samping telah nampak pada sertipikat juga telah nampak dalam suatu putusan pengadilan dalam upaya “Perlawanan Pihak Ketiga”,

Berdasarkan putusan pengadilan dalam “Perlawanan Pihak Ketiga” tersebut, seyogyanya pengadilan dalam memeriksa dan memutuskan gugatan-gugatan yang diajukan oleh para pihak ketiga lainnya memberikan putusan yang sama karena pokok masalah hukumnya adalah sama seperti terurai dalam putusan tersebut, demi terwujudnya suatu kepastian hukum dan perlindungan hak dalam suatu proses hukum dan kepemilikan hak milik atas bidang tanah secara formil dan materil.

**C. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Bagi Pihak Ketiga Selaku Pemilik Sertipikat Hak Milik Atas Suatu Bidang Tanah Pasca Eksekusi Putusan Peninjauan Kembali.**

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu tindakan subyek hukum atau suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu hubungan hukum. Suatu hubungan hukum memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga kalau dilanggar akan berakibat, bahwa orang yang melanggar itu dapat dituntut di muka pengadilan. Atau akibat hukum berupa sanksi, baik sanksi pidana maupun sanksi keperdataan dari suatu hubungan hukum tertentu.

Mencermati eksekusi putusan peninjauan kembali terhadap hak milik atas tanah milik pihak ketiga, berdasarkan data dokumen Putusan

Peninjauan Kembali Nomor : 556 PK/PDT/2002, hanya tersebut sebagai identitas pihak-pihak adalah Bulog RI, Dolog Sultra dan Kejaksaan RI, selaku Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Tergugat I, II dan III melawan Wongko Amiruddin selaku Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat. Tidak terdapat identitas atau nama-nama pihak ketiga selaku pihak dalam perkara tersebut.

Perkara perdata tersebut berikut dalam putusan peninjauan kembali tersebut tidak melibatkan pihak ketiga dengan kata lain pihak ketiga tidak mempunyai hubungan hukum dengan pihak-pihak dalam perkara tersebut. Di samping itu, amar putusan dalam peninjauan kembali tidak mengandung atau tidak mempunyai sifat penghukuman atau tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, kecuali sifat penghukuman pada biaya perkara yang dibebankan dan harus dibayarkan oleh Wongko Amiruddin kepada negara.

Dalam suatu wawancara dengan Ketua Pengadilan Negeri Kendari yakni Nelson Samosir, S.H, mengemukakan bahwa Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 556 PK/PDT/2002, Tanggal 27 Desember 2005, tidak boleh dilakukan eksekusi karena putusan itu tidak mengandung sifat penghukuman atau tidak mempunyai kekuatan eksekutorial dan lagi pula obyek yang dieksekusi bukan lagi milik Wongko Amiruddin tetapi milik pihak ketiga. Pihak ketiga ini tidak pernah berperkara dengan Wongko

Amiruddin maupun dengan pihak Bulog RI/Dolog Sultra atau tidak ada hubungan hukum dengan hak milik pihak ketiga.

Seperti pula dalam wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kendari yakni L.M. Ruslan Emba, S.H, mengemukakan bahwa kami tetap akan mempertahankan sertipikat milik pihak ketiga, karena pihak ketiga itu tidak pernah berperkara dengan pihak Wongko Amiruddin maupun dengan pihak Bulog RI/Dolog Sultra.

Berdasarkan keterangan seperti tersebut di atas serta data dokumen, nampak tidak ada hubungan hukum antara pihak ketiga selaku pemilik sertipikat hak atas tanah dengan pihak Wongko Amiruddin maupun Bulog RI/Dolog Sultra, sehingga menurut hukum pihak ketiga tidak boleh ditimpakan suatu akibat hukum dari suatu hubungan hukum yang tidak ada kaitannya dengan pihak ketiga.

Dalam wawancara dengan Andi Rahman selaku pihak ketiga pemilik SHM No. 00970/Mandongga, mengemukakan bahwa sejak dilakukannya eksekusi putusan peninjauan kembali oleh pengadilan terhadap tanah miliknya tersebut, tidak bisa lagi melakukan perbuatan hukum seperti mengambil kredit di bank-bank dengan mengajukan sertipikat tersebut sebagai jaminan kredit. Pihak bank memandang obyek sertipikat hak milik tersebut masih tersangkut dengan masalah hukum atau perkara. Tidak pula dapat beraktifitas secara bebas di atas tanah tersebut karena telah dipagari saat dieksekusi. Demikian pula susah untuk diperjual belikan karena masyarakat memandang tanah tersebut

masih bermasalah. Dengan nada pasrah mengemukakan bahwa percuma saja kita pegang sertipikat karena kita tidak bisa berbuat apa-apa terhadap tanah itu.

Demikian, keterangan yang kurang lebih sama dikemukakan oleh pihak ketiga lainnya terhadap kepemilikannya tersebut.

Berdasarkan keterangan-keterangan pihak ketiga tersebut, menunjukkan suatu sikap apatis dan rasa tidak aman terhadap kepemilikan hak milik atas tanah.

Dari wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kendari L.M. Ruslan Emba, S.H, mengemukakan bahwa manakala terdapat permohonan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak milik atas tanah terkait dengan perbuatan hukum atas tanah milik pihak ketiga tersebut, maka kami selaku Pejabat Pertanahan Kendari akan menyurati dan menyampaikan kepada Bulog Sultra atas perihal dimaksud tersebut agar memberi tanggapan dalam tenggang waktu selama 30 hari. Dan manakala Bulog Sultra tidak memberinya dalam masa waktu tersebut, maka permohonan pendaftaran tersebut akan ditindaklanjuti dengan melakukan proses pendaftaran sesuai permohonan dari pihak ketiga tersebut.

Pelaksanaan asas-asas pemerintahan yang baik telah ditunjukkan oleh Pejabat Pertanahan Kendari, namun di sisi pihak ketiga pemilik

tanah masih saja menuai hambatan-hambatan dalam melakukan perbuatan hukum sebagai akibat atau dampak dari eksekusi obyek sertipikat hak milik pihak ketiga.

Kepala Kantor Pertanahan Kendari L.M. Ruslan Emba, S.H, dalam wawancara mengemukakan pula bahwa kecuali tanah milik pihak ketiga Alwi Lee, manakala terhadap tanah miliknya tersebut terdapat permohonan pendaftaran hak milik atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, maka tidak perlu lagi menyurati pihak Dolog Sultra karena pengadilan telah memberi putusan dan telah berkekuatan hukum tetap dengan mana mengabulkan permohonan Alwi Lee, seperti tersebut dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1578 K/Pdt/201, Tanggal 28 Nopember 2011.

Eksekusi Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 556 PK/PDT/2002, Tanggal 27 Desember 2005, secara nyata telah memberi dampak dan rasa tidak aman bagi para pihak ketiga pemilik hak milik atas tanah sesuai sertipikat hak milik yang diterbitkan oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kendari.

Dari data dokumen seperti terlihat pada Buku Daftar Register Perkara Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Kendari, terlihat upaya pihak ketiga lainnya telah mengajukan atau mendaftarkan gugatannya yang kini masih dalam proses pemeriksaan pengadilan seperti mana dalam Register Perkara Nomor : 73/Pdt.G/2011/PN.KDI dan Nomor 77/Pdt.G/2011/PN.KDI, Pengadilan Negeri Kendari.

Berdasarkan data dokumen dan keterangan-keterangan yang terungkap, dapat dimaknai bahwa akibat hukum yang ditimbulkan bagi pihak ketiga pemilik sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah pasca eksekusi peninjauan kembali, mengalami banyak kerugian karena harus melakukan upaya hukum dengan mengajukan perlawanan atau gugatan, tidak dapat melakukan perbuatan hukum seperti menjaminkan di bank, melakukan jual beli dan tidak dapat secara bebas menguasai karena dipagari sehingga muncul rasa tidak aman sepanjang belum adanya putusan pengadilan yang tetap.

Sehingga demikian, sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah sebagai wujud kepastian hukum dan perlindungan hak, tidaklah cukup sepanjang pengadilan belum memberi putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagai penegasan hukum atau hak dan wujud kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pihak ketiga.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Perlindungan hukum bagi pihak ketiga pemilik sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah pasca eksekusi putusan peninjauan kembali, dalam bentuk preventif, pihak ketiga melakukan pembelian hak milik atas suatu bidang tanah berdasarkan hukum yang berlaku hingga terbitnya sertipikat hak milik atas tanah. Demikian dalam bentuk upaya refresif, pihak ketiga melakukan upaya hukum “Perlawanan Pihak Ketiga” terhadap Eksekusi Putusan Peninjauan Kembali, seperti terlihat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1578 K/Pdt/2011, pada amarnya menyatakan pihak ketiga sebagai pelawan yang benar. Dengan demikian pihak ketiga telah mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas kepemilikan hak milik atas suatu bidang tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap..
2. Akibat hukum yang ditimbulkan bagi pihak ketiga pemilik sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah pasca eksekusi peninjauan kembali, yakni pihak ketiga tidak mempunyai hubungan hukum dengan pihak siapapun dalam perkara putusan peninjauan kembali tersebut. Sehingga demikian pihak ketiga tidak boleh ditimpahkan suatu akibat hukum dari suatu hubungan hukum yang tidak melibatkan pihak



ketiga, seperti mana ditegaskan pada putusan ..... dalam upaya perlawanan pihak ketiga tersebut.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya fungsi pembinaan, pengawasan dan penegakan hukum oleh aparat penegak hukum lebih ditingkatkan dan lebih konkrit serta tegas dalam pemberian sanksi hukum bagi aparat hukum yang nyata melakukan pelanggaran dan perbuatan melawan hukum, agar senantiasa tercipta kepastian hukum dan perlindungan hak di tengah-tengah masyarakat.
2. Pengadilan selaku eksekutor terhadap Putusan Peninjauan Kembali, seyogyanya menerapkan pula “asas-asas pemerintahan yang baik” atau lebih berhati-hati dalam melaksanakan Putusan Peninjauan Kembali agar tidak menimbulkan masalah-masalah hukum baru dan tidak memberi dampak bagi pihak ketiga selaku pemilik hak milik atas tanah yang nyata tidak mempunyai hubungan hukum dengan putusan pengadilan yang akan dieksekusi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, 2000, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Adtya Bakti, Bandung
- Achmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor
- 2009, *Menguak Teori Hukum (legal theory) dan Teori Peradilan (judicialprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar grafika, Jakarta
- , 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Amiruddin, Zainal Asikin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta
- Arie S Hutagalung I, 1998, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Bernhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*, Djambatan, Jakarta
- , 2008, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1986, *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajagrafindo, Jakarta
- , 1989, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

- M. Yahya Harahap, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta
- , 2008, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, 1997, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung
- Riduan Syahrani, 1991, *Himpunan Peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung
- Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta
- Soetomo, 1983, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Lembaga Penerbit Universitas Barwijaya, Malang
- Sudikno Mertokusumo, 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta
- , 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Yamin Lubis, Abd. Rahman, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Medan

### **Peraturan Perundang-Undangan**

1. Undang-Undang Dasar 1945
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
7. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah

