

## PROSES PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUS PEMBATALAN SENGKETA JUAL BELI TANAH DI PENGADILAN NEGERI SINGARAJA KELAS 1B (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR : 228/PDT.G/2015/PN.SGR.)

I Kadek Lelo Adnyana<sup>1</sup>, Dewa Gede Sudika Mangku<sup>2</sup>, Ketut Sudiatmaka<sup>3</sup>

Jurusan Hukum Dan Kewarganegaraan  
Universitas Pendidikan Ganesha  
Singaraja, Indonesia

e-mail : {[adnyanalelo02@gmail.com](mailto:adnyanalelo02@gmail.com),[dewamangku.undiksha@gmail.com](mailto:dewamangku.undiksha@gmail.com),  
[ketutsudiatmaka.undiksha@gmail.com](mailto:ketutsudiatmaka.undiksha@gmail.com)}

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui (1) proses pertimbangan Hakim dalam memutus pembatalan Sengketa Jual Beli Tanah di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B, (2) hambatan yang terjadi dalam Hakim memutus pembatalan Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B. Jenis Penelitian ini dengan menggunakan metode yuridis empiris. Teknik penentuan sampel menggunakan *purposive sampling*. Subjek penelitian ini adalah Majelis Hakim Di Kantor Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B serta lokasi penelitian pada skripsi ini adalah di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B. Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik studi dokumen, teknik wawancara (*interview*) dan teknik observasi. Data yang dikumpulkan dianalisis secara dekriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan. (1) dasar pertimbangan hakim dalam jual beli tanah ada dua asas yaitu : Asas Terang dan Asas Tunai, (2) akibat hukum jika pihak dikalahkan tidak mau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukan permintaan, lisan maupun dengan surat kepada pihak yang kalah.

Kata Kunci : Jual-beli, Sengketa tanah, Pertimbangan Hakim,

### ABSTRACT

*This study aims to determine (1) the process of consideration of Judges in deciding the cancellation of Land Purchase Disputes in Singaraja District Court Class 1B, (2) the obstacles that occur in Judges deciding the cancellation of Land Purchase Disputes in Singaraja District Court Class 1B. This type of research uses empirical juridical methods. The technique of determining the sample using purposive sampling. The subject of this research was the Panel of Judges at Singaraja District Court Office Class 1B and the research location in this thesis was at the Singaraja District Court Class 1B. The techniques used in this research are document study techniques, interview techniques and observation techniques. The data collected was analyzed descriptively qualitatively. The results showed. (1) the basis of the judge's consideration in the sale and purchase of land there are two principles, namely: the Light Principle and the Cash Principle, (2) the legal consequences if the defeated party does not want to neglect to fulfill the contents of the decision peacefully, then the winning party submits the request, verbally or by letter to the losing party.*

*Keywords: Buying and selling, Land disputes, Judge Considerations.*

### PENDAHULUAN

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa

tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magic religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik (Sarkawi, 2014 : 1).

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan persediaan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya. Sehubungan dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum sebagaimana dimaksud di atas. Ketentuan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah disebut dalam pasal 19 ayat 1 UUPA yang menyatakan : "bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah". Pelaksanaan dari ketentuan pasal 19 ayat 1 UUPA tersebut diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang sampai kini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia (Effendi, 1960 : 15).

Semakin bertambahnya tahun perkembangan jumlah manusia semakin meningkat, sedangkan tanah tidak bertambah dan relatif tetap, sehingga mengakibatkan keterbatasan persediaan tanah, maka masalah-masalah akan bermunculan sebagai akibat kebutuhan tanah yang semakin meningkat. Hal ini

akan menimbulkan keresahan dan ketegangan dalam masyarakat yang dapat menghambat pembangunan selanjutnya. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan dan jaminan hukum oleh pemerintah. Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjelasan UUD RI 1945 tidak menjelaskan mengenai lingkup hak menguasai dari negara, yang meliputi bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya (Boedi Harsono, 2005: 38).

Pelaksanaan pendaftaran tanah seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen, Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan atas data tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Para pemegang hak atas tanah harus taat pada kewajiban atau keharusan untuk mendaftarkan haknya kepada yang berwenang, baik demi kepentingan masa kini maupun masa datang (keturunannya). (Setiady, 1991: 133 -134.)

Konflik/sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, dan selalu ada dimana-mana. Konflik atau sengketa yang berhubungan tanah senantiasa berlangsung secara terusmenerus, karena setiap orang pasti memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan konflik/sengketa tanah, selalu mengalami peningkatan. Faktor

penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah (Sarjita, 2005: 1)

Semakin meningkatnya jumlah penduduk maka akan berbanding lurus terhadap meningkatnya jumlah kebutuhan orang akan tanah yang akan dijadikan sebagai hunian/tempat tinggal mereka. Namun pada masa sekarang ini untuk mendapatkan tanah guna memenuhi kebutuhan hidup juga bukanlah suatu hal yang mudah. Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya yang lazim dilakukan adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli inilah seseorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dari hasil jual beli tersebut maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih/berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain. Pengertian jual beli itu sendiri telah diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah "Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan." Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, dalam proses jual-beli dapat didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadinya kesepakatan tetap. Sejak terjadinya kesepakatan tetap tersebut maka perjanjian jual beli baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. (Abdulkadir, 2010 :317)

Terang maksudnya yaitu obyek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan baik bentuk, jenis, jumlah, maupun harganya serta benda yang diperjual belikan itu tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu benda tersebut harus jelas statusnya, sah menurut hukum. Sehingga penjual harus memberikan informasi sedetail mungkin serta tidak boleh ada yang ditutupi/disembunyikan terkait dengan kondisi barang yang akan

dijual kepada pembeli, penyerahan barang yang dijual kepada pembeli harus sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan tunai artinya bersamaan pada saat penyerahan barang tersebut juga dilakukan pembayarannya dari pembeli kepada penjual (Subekti, 1998 : 29).

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Proses jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu (Murjiyanto. 2013: 7).

Untuk mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutannya secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat membawa ke pengadilan untuk penyelesaian sengketa. Cara penyelesaian melalui hakim ini diatur dalam hukum acara perdata. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya. (Abdulkadir, 2010 : 15).

Peraturan peraturan yang mengatur mengenai pertanahan tersebut antara lain adalah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang mengatakan bahwa Bumi dan air dan dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hukum tanah yang berlaku di Indonesia sejak 24 September 1960. Dimuat dalam Undang-

Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria, atau yang telah dikenal dengan dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Undang undang Pokok Agraria berpedoman pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita cita yang diamanahkan oleh Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila Negara (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah negara sebagai Badan penguasa demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat uang mengenai arti kata Negara-negara dalam ketentuan pasal 2 ayat (1) UUPA, "*Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara*" Sehingga dengan demikian pengertian dikuasai dalam pasal tersebut tidak boleh diartikan dimiliki, tetapi harus diartikan sebagai kewenangan yang diberikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari bangsa Indonesia. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya, Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai/dimiliki atas (bagian 4 dari) bumi, air dan ruang angkasa. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Pendaftaran tanah juga sama hal pentingnya dalam kepemilikan hak atas tanah.

#### **RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana Proses Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Pembatalan Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B ?
2. Bagaimana akibat hukum dari Putusan 228/Pdt.G/2015/Pn.Sgr Terhadap Pembatalan Sengketa Jual

Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja?

#### **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini digunakan adalah jenis penelitian atau metode pendekatan yuridis empiris, penelitian efektivitas hukum tertulis maupun hukum kebiasaan yang tercatat yang merupakan kesenjangan antara norma ( das sollen ) dengan realitas hukum (das sein).

Penelitian ini bersifat deskriptif. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan persepsi terhadap Kepala Pengadilan Negeri Singaraja yang berada di di Wilayah Kabupaten Buleleng untuk memberikan informasi terkait Proses Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Pembatalan Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1b (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor : 228/Pdt.G/2015/Pn.Sgr.) serta Mendeskripsikan Persepsi Terhadap kepala ketua pengadilan negeri singaraja Terhadap Sengketa Yang Terjadi Mengenai tanah di desa bulian.

Data yang digunakan dalam penyusunan atau penulisan skripsi ini ialah Data Primer dan Data Sekunder. Pada penelitian ini akan menyasar kepada Kepala mediator di pengadilan negeri singaraja yang mengetahui terjadinya sengketa tersebut. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan studi dokumentasi.

Berdasarkan kebutuhan dalam penelitian ini peneliti memerlukan subyek yaitu Kepala pengadilan negeri singaraja Wilayah Kabpaten Buleleng bagian mediator. Sedangkan Objek Penelitian Penelitian ini adalah Putusan pengadilan serta tanah sengketa di desa bulian dan dikaitkan ke dalam Proses Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Pembatalan Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B. Pengolahan data yang dilakukan dengan model analisis kualitatif dengan mengambil kesimpulan berdasarkan pemikiran yang logis dari hasil wawancara dengan para informan maupun dari data yang diperoleh

dari studi keputusan dan analisis dalam bentuk deskriptif.

Penelitian ini menggunakan beberapa tahapan , tahapan ini adalah dapat dijelaskan sebagai berikut : 1. Data yang dikumpulkan baik primer maupun skunder diolah berdasarkan pola dan tema, 2. Selanjutnya diklasifikasikan antara data yang satu dengan data yang lainnya. 3. Melakukan interpretasi dilakukan penafsiran menurut peneliti, untuk memahami isi data keseluruhan. 4. Disajikan secara deskriptif kualitatif dan sistematis.

## **PEMBAHASAN**

### **Proses Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Pembatalan Sengketa Jual – Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B**

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA, bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Walaupun dalam UUPA tidak ada diartikan mengenai pengertian jual beli, namun secara tersirat dapat dilihat dalam Pasal 26 Undang Undang Pokok Agraria yang menyebutkan :

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 kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum

tanahnya jatuh pada negara dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dalam KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk pembayaran harga yang telah dijanjikan.<sup>45</sup> Dalam hukum perdata jual beli diatur dalam KUHPerdara pada Pasal 1457, Pasal 1458, Pasal 1459 dan Pasal 1457 KUHPerdara yang mendefinisikan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Titik persamaan antara hukum adat dengan hukum perdata dalam perihal jual beli ialah bahwa jual beli mengandung tujuan perekonomian yang tertentu yaitu memindahkan hak milik atas sesuatu barang dari seseorang tertentu kepada orang lain. (Saragih, 1980 : 10)

Pengadilan negeri singaraja dalam pertimbangan hakim menyatakan perbuatan hukum jual beli dalam peralihan hak atas tanah merupakan penyerahan tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli untuk selamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan, hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah 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. Peralihan hak atas

tanah melalui jual beli, istilah hak selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah hukum. Sebagaimana diketahui bahwa hak itu adalah sebagai kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Menurut Lili Rasjidi, “ bahwa suatu hak itu mengharuskan kepada orang yang terkena hak itu untuk melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan sesuatu”. Dapat diartikan peralihan hak sebagai suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang atau benda bergerak atau tidak bergerak. Perbuatan yang mengakibatkan dialihkan hak atau barang atau benda tersebut antara lain dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Dalam hal ini yang termasuk hak atas tanah tidak hanya meliputi jual beli tetapi dapat juga terjadi karena hibah tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan tanah. Pada umumnya peralihan hak atas tanah dengan jual beli. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah. Dalam hal pelaksanaan dari peralihan hak atas tanah tersebut para pihak harus melakukannya dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 29 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, yang menyebutkan bahwa

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah

susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum ini.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Selanjutnya berdasarkan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dataperusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Adapun pertimbangan hakim di tingkat banding adalah dalam permohonan banding yang diajukan dengan semua pembanding dengan demikian pengadilan tinggi (PT) Denpasar setelah memeriksa dan meneliti secara seksama terhadap berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Nomor 228/pdt.g/2015/PN Sgr. Selanjutnya pertimbangan lainnya pembanding 1 (Nyoman Ardana Yasa) adalah merupakan pembeli yang memiliki etiked baik sehingga pembanding dinyatakan tidak melakukan perbuatan

melanggar hukum atas terjadinya sengketa jual beli antara penggugat 1 dan tergugat 1 Selanjutnya dalam objek sengketa terhadap jual beli tanah ini belum terselesaikan baik nilai harga yang disepakati maupun pembayaran secara lunas, adapun akta autentik tersebut dalam bukti yang isinya mengenai akta jual beli antara penggugat (terbanding) dengan tergugat 1 (pembanding) walaupun akta autentik akan tetapi tidak adanya yang melandasi jual beli yang cacat yakni belum adanya kesepakatan transaksi, dalam kesimpulannya pertimbangan hakim di tingkat pertama (Pengadilan Negeri Singaraja) dalam putusanya yang mengabulkan guggatan penggugat seluruhnya atau sebagian telah berdasarkan alasan tepat dan benar, oleh karena itu dapat dijadikan sebagai pertimbangan hakim tingkat banding dan putusan hakim tingkat pertama tersebut dapat dikuatkan.

Selanjutnya dalam objek sengketa terhadap jual beli tanah ini belum terselesaikan baik nilai harga yang disepakati maupun pembayaran secara lunas, adapun akta autentik tersebut dalam bukti yang isinya mengenai akta jual beli antara penggugat (terbanding) dengan tergugat 1 (pembanding) walaupun akta autentik akan tetapi tidak adanya yang melandasi jual beli yang cacat yakni belum adanya kesepakatan transaksi, dalam kesimpulannya pertimbangan hakim di tingkat pertama (Pengadilan Negeri Singaraja) dalam putusanya yang mengabulkan guggatan penggugat seluruhnya atau sebagian telah berdasarkan alasan tepat dan benar, oleh karena itu dapat dijadikan sebagai pertimbangan hakim tingkat banding dan putusan hakim tingkat pertama tersebut dapat dikuatkan

Pertimbangan hakim dalam tingkat kasasi yang menyatakan bahwa dalam permohonan kasasi beserta alasan-alasan telah diberitahukan kepada lawan. Selanjutnya dalam memori kasasi yang diterima pada tanggal 15 Juni 2017 yang merupakan bagian yang tidak bisa dipisahkan dari putusan-putusan sebelumnya dalam hal tersebut pada tanggal 28 Agustus 2017 memori kasasi

yang diajukan oleh termohon telah diterima.

Setelah meneliti secara bersama sama memori kasasi tanggal 15 Juni 2017, kontra memori kasasi tanggal 28 Agustus 2017 dihubungkan dengan pertimbangan (*Judex Facti*) dalam hal ini Pengadilan Negeri Singaraja atau Pengadilan Tinggi Denpasar tidak salah memberikan pertimbangan sebagai berikut:

- a) Fakta dalam objek sengketa adalah milik penggugat yang merupakan warisan orang tua penggugat.
- b) Dalam jual beli antara penggugat dengan tergugat 1 dihadapan tergugat II tanggal 15 April 2014 adalah tidak sah dikarenakan harga belum disepakati dan harga belum dibayar.
- c) Meskipun belum ada pembayaran atas objek sengketa oleh tergugat 1, tergugat 1 telah membalik nama SHM (objek sengketa) menjadi atas namanya dan menjaminkan objek sengketa kepada bank dan perbuatan tergugat 1 tersebut jelas merupakan perbuatan yang beritikad tidak baik.

Dalam jual beli antara tergugat 1 kepada tergugat III, dimana objek sengketa masih dalam sengketa antara penggugat dan tergugat 1, maka telah dapat pertimbangan *Judex Facti*, jual beli dalam perkara ini tidak sah dan pembeli dapat perlindungan hukum karena bukan pembeli yang beritikad baik

Kesimpulan dalam pertimbangan kasasi ini adalah berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Made Suma Wijaya, S.PD.,M.Si., tersebut harus ditolak.

Bahwa hakim dalam mempertimbangkan suatu perkara jual beli tanah tidak luput dari adanya hambatan hambatan merupakan suatu permasalahan yang dialami oleh seseorang agar mempersulit suatu permasalahan adapun

hambatan hambatan yang dialami oleh hakim dalam pertimbangan hakim terhadap sengketa jual beli dengan Nomor Perkara 228/PDT.G/2015/PN.SGR adalah sebagai berikut:

1. Masyarakat dalam pengetahuan jual beli tanah belum mengerti
2. Banyaknya aturan aturan yang belum terealisasi ke masyarakat atau ke desa desa
3. Dalam pelaksanaan jual beli tanah masih dilakukan dibawah tangan
4. Didalam pembuatan perjanjian dihadapan Notaris kedua belah pihak kebanyakan tidak membawa saksi
5. Dalam perjanjian jual beli tanah yang akan dilakukan dikantor Notaris para pihak tidak membaca syarat sahnya perjanjian yang ada di Sema No 7 Tahun 2017 Tentang Syarat Sahnya Jual Beli Tanah

**Akibat Hukum Dari Putusan 228/Pdt.G/2015/Pn.Sgr Terhadap Pembatalan Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Singaraja**

Berdasarkan hasil wawancara terhadap Bapak Dipa Rudiana, S.E,S.H.,M.H menyatakan bahwa adapun akibat dari pembatalan jual beli tanah tersebut yang dilakukan oleh pihak Penggugat dengan Tergugat I,II,III bahwa dalam pembelian jual beli tersebut penggugat sudah menganggap pihak tergugat sebagai seorang saudara dalam hal tersebut pihak penggugat dengan begitu dari pihak penggugat memberikan harga tanah sebesar Rp. 50.0000.000,00 dan tergugat meminta kepada pihak penggugat untuk memecah tanahnya sebelumnya. Dan pada bulan april pihak tergugat mensertifitkan 2 sertifikat, dalam hal tersebut pihak tergugat sudah memiliki etika tidak baik kepada pihak penggugat karena dari pihak tergugat sudah mensertifitkatkan menjadi 2 sertifikat tanah milik penggugat tersebut.

Bahwa menurut penelitian dan dari pihak informan dalam hal tersebut pihak

tergugat bisa jerat pasal 196 HIR yang menyebutkan :

*“ jika pihak dikalahkan tidak mau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukan permintaan, lisan maupun dengan surat kepada pihak yang kalah “*

Dalam hal tersebut dimana dalam tergugat II mensertifitkatkan tanah dari pihak penggugat tersebut dan tanah yang dimiliki oleh pihak penggugat tersebut ingin dikuasi oleh pihak tergugat dimana dalam pidana jika tanah ingin dikuasi oleh pihak orang lain maka pihak terugat tersebut dinyatakan sebagai perampasan atau nisa juga dinyatakan sebagai penggelapan terhadap tanah yang dimiliki oleh pihak penggugat tersebut.

Adapun solusi dari BPN untuk Bendesa Adat, Kepala Desa Desa Temukus dan Juga masyarakat desa temukus atas kendala kendala yang dihadapi dalam mendaftarkan tanahnya yaitu segera melaksanakan paruman desa dari bendesa dat , wakil bendesa, bendahara dan seluruh anggota dari desa pakraman temukus untuk menemukan kata kata sepakat bahwa tanah desa pakraman harus disertifitkatkan agar jelas seperti di ketentuan ketentuan dari Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 276/Kep-19.2/X/2017 yaitu agar jelas dan objek hak siapa pemiliknya, siapa yang menempati batas batas , berapa luas dan berapa bidang tanah yang akan didaftarkan, desa pakraman juga harus memiliki peta desa lengkap sehingga memudahkan untuk perencanaan kegiatan yang akan dilaksanakan di desa pakraman temukus tersebut, buat kan awig awig dari desa pakraman bagi masyarakat yang menempati tanah desa pakraman tersebut dan pada saat pauman desa pakraman sehingga kedudukan desa pakraman semakin kuat dan diakui secara nasional.

Akibat dari hal tersebut kecurigaan penggugat menjadi kenyataan mendapat kabar dari orang orang bahwa tergugat telah membayar lunas tanah tersebut, kemudian penggugat konfirmasi langsung ke berita bahwa tergugat I dengan

hebatnya tergugat menyatakan telah membayar secara lunas tanah yang dibelinya padahal dalam hal tersebut pihak penggugat belum pernah menandatangani akta jual beli tersebut.

desa yang berada di Kabupaten Buleleng sehingga dalam melakukan jual beli tanah tersebut dalam sengketa bisa mengurangi jumlah angka persengketaan yang ada saat ini di kawasan Kabupaten Buleleng

## SIMPULAN DAN SARAN

1. Pertimbangan hakim dalam pembatalan sengketa jual beli tanah adalah hal hal yang menjadi dasar atau yang dipertimbangkan hakim dalam memutus suatu perkara terkait kasus kasus perdata, pidana, maupun internasional, dalam pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor:228/PDT.G/2015/PN.SGR. menurut hasil wawancara dengan bapak dipa dengan jabatan sebagai hakim di Pengadilan Negeri Singaraja adalah dasar pertimbangan hakim dalam jual beli tanah ada dua asas yaitu, Asas Terang dan Asas Tunai.
2. Dalam sengketa terhadap jual beli ini pertimbangan hakim ini terdapat tiga pertimbangan, dikarenakan dalam proses atau jenjang persidangan memiliki tahap adapun jenjang persidangan yang dikatakan dengan bapak dipa selaku hakim dipengadilan adalah sebagai berikut: Tingkat Banding, Tingkat Kasasi, Tingkat PK (Peninjauan Kembali).
3. Akibat hukum yang terjadi yaitu tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau tidak sahnya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum. Sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan pasal 23 ayat (2), yang berbunyi, "pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut."

Berdasarkan simpulan tersebut maka dapat diberikan saran di antaranya,

Bagi Ketua Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B agar segera mensosialisasikan aturan aturan yang berlaku dalam jual beli tanah ke tiap tiap

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- A.Setiady, 1991. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendaayagunaan Tanah* (Jakarta : Ringka Cipta,)
- Djaren Saragih, 1980, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Bandung : Tarsito
- Sarkawi, 2014. *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Graha Ilmu,)
- R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Adrian Sutedi, 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cet-4 Jakarta: Sinar Grafika,
- Harsono Boedi, 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria,Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan,)
- Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka
- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra
- R.Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty

### Peraturan Perundang-Undangan :

UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Pelaksanaan PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN  
Nomor 3 Tahun 1997 Tentang  
Ketentuan