

Penyelesaian Sengketa Hak Milik Terkait Penguasaan Tanah Bangunan Studi Kasus Putusan Pengadilan Semarang

Dina Jessica*, Ana Silviana

Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro

*Correspondence: dinajessical1@gmail.com

Abstrak. Objek pembahasan dalam kajian ini adalah putusan nomor 414/Pdt/2020/PT SMG yang memutus perkara sengketa penguasaan tanah hak milik yang disebabkan oleh masih dikuasai dan dimiliki oleh pihak lain. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan dan menyatakan putusan atas sengketa hak atas objek tanah bangunan yang telah dibeli namun tidak dapat dikuasai dan dimiliki, serta akibat hukum setelah putusan atas sengketa hak atas objek tanah bangunan yang telah dibeli namun tidak dapat dikuasai dan dimiliki yang ditetapkan oleh hakim. Metode penelitian ini melalui pendekatan yuridis normatif karena meneliti aspek-aspek hukum dan kaidah hukum dengan bahan kepustakaan yaitu buku-buku, jurnal terakreditasi, Peraturan Perundang-undangan, Kitab Hukum Perdata, Tesis serta Skripsi. Spesifikasi penelitian menggunakan hukum deskriptif analisis, dengan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses jual beli tanah oleh Tergugat/Terbanding dengan Pembanding terjadi masalah, padahal proses jual beli telah sesuai dan dituangkan dalam Akta Jual Beli nomor 607/Kaliwungu/2006. Penguasaan tanah oleh Tergugat/Terbanding pada perkara sengketa hak milik tanah putusan nomor 414/Pdt/2020/PT SMG adalah tidak sah dan batal demi hukum. Disamping itu akibat hukumnya yaitu Tergugat/Terbanding untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dan apabila diperlukan dengan Alat Keamanan Negara.

Kata kunci : hak milik; jual beli; penyelesaian sengketa tanah

Abstract. The object of this article is decision No. 414/Pdt/2020/PT SMG which decides the dispute over land ownership rights caused by still being controlled and owned by other parties. This study aims to determine the judge's considerations in deciding and stating the decision on disputes over rights to building land objects that have been purchased but cannot be controlled and owned, as well as legal consequences after the decision on disputes over rights to building land objects that have been purchased but cannot be controlled and owned. determined by the judge. This research method uses a normative juridical approach because it examines legal aspects and legal rules with library materials, namely books, accredited journals, laws and regulations, Civil Codes, and Theses. The research specification uses descriptive analysis law, with a case approach. The results showed that there was a problem in the process of buying and selling land by the Defendant/Appellant and the Comparator, even though the buying and selling process was by the Deed of Sale and Purchase number 607/Kaliwungu/2006. The control of land by the Defendant/Appellate in the case of the dispute over land ownership rights, decision number 414/Pdt/2020/PT SMG is invalid and null and void. Besides that, the legal consequence is that the Defendant/Appellate vacate and submit the object of a dispute to the Plaintiff and if necessary with State Security Equipment.

Keywords : property rights; sell and purchase; settlement of land disputes

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan yang mendasar bagi manusia akan pangan maupun papan, serta sumber daya alam yang sering diperebutkan oleh berbagai pihak. Disamping itu tanah juga digunakan sebagai lahan pembangunan untuk gedung perkantoran, pertokoan, industri, serta merupakan tempat tinggal manusia (Harsono, 2003). Seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat mengakibatkan pemenuhan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, dengan ini mengakibatkan banyak konflik yang terjadi karena adanya kesenjangan sosial antar

mereka yang paling membutuhkan tanah dan ingin memilikinya dengan jalan yang tidak wajar, dengan adanya hal ini tidak mustahil dapat memicu berbagai konflik atau sengketa pada bidang pertanahan.

Pada dasarnya, Indonesia merupakan negara yang berbasis hukum dan selalu mengupayakan kepastian hukum melalui peraturan yang sudah diatur dalam undang-undang dan bentuk peraturan-peraturan tertulis. Sehingga kepastian hukum bagi masyarakat terjamin oleh aturan-aturan yang berlaku di Indonesia. Harapan masyarakat terhadap hukum sebagai sang juru penolong dan sudah

seharusnya hukum berorientasi pada tercapainya kemanfaatan dan keadilan artinya hukum tidak sekedar berorientasi pada kepastian hukum, sehingga dengan keadilan tersebut maka hukum diharapkan dapat menyejahterakan masyarakat (Cahyarini, Handoko, 2020). Sekarang ini seringkali terjadi sengketa tanah yang terjadi antara pemerintah dan masyarakat, pemerintah dan pemerintah, juga masyarakat dan masyarakat (Ningrum, 2014). Sebagai salah satu sumber kepentingan hidup bagi masyarakat, tanah dianggap sebagai sarana berinvestasi. Investasi yang dimaksud ialah dalam hal praktik jual beli tanah.

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela (Soimin, 2019). Sedangkan dalam pasal 1457 KUH Perdata jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar dirinya harga benda yang telah diperjanjikan. Seringkali terjadi sengketa dalam jual beli tanah, baik mengenai objek jual beli tanah, subjek jual beli tanah maupun mengenai tata cara jual beli tanah tersebut.

Umumnya, ketika seseorang memiliki hak atas suatu hal, seseorang itu dapat melakukan peralihan atau pemindahan atas hak yang dimilikinya tersebut, misalnya berupa hak atas tanah. Maksud dengan pengalihan adalah perbuatan hukum dengan sengaja mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain dengan cara dijual, dihibahkan, ditukar, hibah wasiat, dan lain-lain. Peralihan hak milik atas tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum harus dilakukan di hadapan PPAT (Amir, 2019). Salah satu permasalahan yang terjadi antar masyarakat ialah terkait pemilik tanah yang tidak dapat menguasai tanahnya yang disebabkan oleh pemilik tanah sebelumnya yang masih menguasai tanah tersebut. Timbulnya sengketa tanah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Murad, 2005) Pada prinsipnya setiap sengketa pertanahan dapat diatasi dengan norma dan aturan-aturan berdasarkan hukum yang berlaku.

Pengaturan tentang tanah telah diatur dalam undang-undang tersendiri, yaitu Undang-undang Pokok Agraria atau yang disingkat sebagai UUPA. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan pengertian tanah yaitu bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam pasal tersebut ialah permukaan bumi. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum (Trisnawati, 2018).

Pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 mengatur bahwa hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah: (a) hak milik; (b) hak guna usaha; (c) hak guna bangunan; (d) hak pakai; (e) hak sewa; (f) hak membuka tanah; (g) hak memungut hasil hutan; dan (h) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Masuk pada proses hukum, timbulnya sengketa tanah yang tidak dapat dimiliki dan dikuasai oleh pembeli ini bermula dari gugatan pertama pada tanggal 25 Februari 2020 dengan putusan nomor 10/Pdt.G/2020/PN Kds dimana Penggugat bernama Michan alias Mian yang menggugat Ketua Yayasan Al Furqon. Proses jual beli berawal pada tanggal 22 Desember 2006 Penggugat membeli sebidang tanah perumahan seluas kurang lebih 300 meter persegi beserta rumah yang berdiri diatas tanah tersebut dari Syamsiah Binti Muchsin yang terletak di Dukuh Tersono Rt. 06/Rw. 03, Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus. Jual beli akta sengketa tersebut telah dibuat akta jual beli dengan nomor 607/Kaliwungu/2006 di tanggal yang sama. Berdasarkan akta jual beli tersebut, maka SHM No. 2296 pada tanggal 12 Januari 2007 telah beralih menjadi atas nama Mian selaku Penggugat. Sertifikat itu sendiri merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,

sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (Yamin, 2011). Namun sejak objek tanah beralih hak milik menjadi milik Penggugat, Penggugat belum bisa menguasai dan memiliki obyek sengketa karena Tergugat tidak mau menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat. Penggugat dalam gugatannya memohon pada majelis hakim agar penguasaan objek sengketa oleh Tergugat tersebut dianggap tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga berakibat batal demi hukum. Penggugat juga dalam gugatannya memohon agar Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya wajib dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat secara seketika, dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun dan apabila diperlukan bantuan alat keamanan negara. Penggugat juga merincikan kerugian baik secara materil maupun immaterial yang diderita Penggugat yang ditotal yaitu senilai Rp. 1.140.000,00 (satu milyar seratus empat puluh juta rupiah).

Namun dalam eksepsi tergugat menjelaskan bahwa tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Ibu Syamsiyah dan tidak pernah ada perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Latifa Katiri, SH antara Penggugat dengan Tergugat. Penggugat yang mengaku membeli objek sengketa tersebut sejak tahun 2006 tidak pernah menguasai hingga tahun 2020 sedangkan obyek sengketa tersebut adalah sekarang ini dikuasai oleh Yayasan Al-Fuqron yang di wakafkan secara lisan oleh Ibu Syamsiyah kepada Yayasan Al-Fuqron. Penggugat juga memperkuat gugatannya dengan memberikan bukti-bukti surat-surat dan saksi-saksi yaitu saksi Manoto dan Saksi Adi Purwosantoso sebagai pegawai Pak Michan. Tergugat juga menyangkal tidak pernah terjadi transaksi jual belitanah dan rumah antara Penggugat dengan Ibu Syamsiyah dengan mengajukan bukti fotokopi surat pernyataan yang menyatakan Ibu Syamsiyah tidak pernah melakukan proses jual beli tanah dan bangunan dengan Penggugat.

Dalam pertimbangan hakim dalam mengeluarkan putusan pertama tersebut, majelis hakim memutuskan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan membebaskan biaya perkara pada penggugat. Penggugat yang tidak menerima gugatan tersebut akhirnya mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi

Semarang pada tanggal 30 September 2020. Dalam gugatan dengan putusan nomor 414/PDT/2020/PT.SMG tersebut menyatakan Penggugat/Pembanding sebagai pemilik sah atas objek sengketa tanah. Kasus Michan alias Mian dengan Ketua Yayasan Al Fuqron ini dapat menjadi salah satu dari banyaknya permasalahan pertanahan yang banyak terjadi di Indonesia. Sangat banyaknya permasalahan status tanah yang tidak jelas kepemilikannya dan berujung pada sengketa. Terdapat penelitian sebelumnya yang memiliki tema pembahasan serupa dengan penelitian ini. Santika Ayu membahas penyelesaian sengketa hak atas tanah bangunan yang sudah dijual namun masih digunakan oleh pihak lain. Sedangkan pada penelitian ini akan membahas akibat hukum dari sengketa tanah yang sudah dibeli namun tidak dapat dikuasai dan dimiliki oleh pembeli.

METODE

Metode Penelitian memiliki peran penting dalam hal penelitian dan penyusunan penelitian ilmiah. Dengan kata lain, penelitian akan terlihat jelas dengan metode penelitian yang akan digunakan. Metode dalam penelitian ini menggunakan Jenis Metode Penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Di dalam metode penelitian ini sumber data yang digunakan adalah studi kepustakaan, penulis menggunakan data-data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan seperti buku-buku, jurnal terakreditasi, Peraturan Perundang-undangan, Kitab Hukum Perdata, Tesis serta Skripsi. Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian hukum deskriptif analisis, dengan pendekatan kasus (*case approach*) yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor Putusan 414/Pdt/2020/PT.SMG, dengan sumber data sekunder seperti peraturan perundang-undangan tertulis yang berlaku di Indonesia, khususnya berkaitan dengan penguasaan tanah, teori-teori serta yurisprudensi yang mengatur. Pengumpulan data dilakukan dengan Teknik studi literatur pada bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum yang terkumpul selanjutnya diteliti menggunakan metode analisis data kualitatif dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan

kasus yang kemudian akan menyimpulkan objek penelitian.

HASIL

Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian dan Menentukan Putusan Atas Sengketa Hak Milik Atas Tanah Bangunan Yang Tidak Dapat dikuasai dan Dimiliki Oleh Pembeli dengan Nomor Perkara 414/PDT/2020/PT SMG

Untuk menjamin kepastian hukum, mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut (Putri, 2018). Pendaftaran tanah akan dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di wilayah kabupaten/kota. Sebagai bentuk penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subyek hukum, maka pemerintah mengeluarkan sertifikat tanah. Menurut Perlindungan (1999), Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* yaitu suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.

Sengketa tanah yang tidak dapat dikuasai dan dimiliki ini bermula ketika Mian alias Michan membeli tanah seluas kurang lebih: 300 meter persegi beserta rumah yang berdiri diatas tanah dari Syamsiyah Binti Muchsin yang terletak di Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, sebagaimana tersebut pada SHM No. 2296 atas nama Syamsiyah Binti Muchsin. Tanah tersebut dibeli oleh Mian alias Michan selaku Pembanding sekitar tahun 2006. Pada tanggal 22 Desember 2006 diterbitkan akta jual beli obyek sengketa yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT: Latifa Katiri, S.H berdasarkan akta jual beli Nomor 607/Kaliwungu/2006. PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat atau ditunjuk oleh pemerintah yang berwenang dalam pembuatan akta-akta otentik. Sehingga pemindahan hak atas tanah yang dilakukan tanpa melalui PPAT, adalah tidak memenuhi persyaratan formil dan juga tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (Ruslan dan Ma'aruf, 2017) Objek sengketa yang telah dilakukan jual beli dengan akta autentik dan dibuat oleh dan dihadapan notaris tersebut beralih menjadi atas nama MIAN selaku Pembanding. Oleh karena itu,

SHM No. 2296 berbalik nama menjadi atas nama Mian.

Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini sesuai dengan fungsi paling utama sebagaimana telah disebutkan pada pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Dalam hal ini, Pembanding juga membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya (Sutedi, 2011). Selanjutnya Hakim menguraikan pertimbangan status hak milik atas obyek sengketa tanah bangunan dalam pokok-pokok perkara. Dalam hal ini, hakim memastikan bahwa Penggugat/Pembanding adalah pemilik hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 607/Kaliwungu/2006. Status kepemilikan tersebut juga diperkuat dengan berbagai bukti lainnya, antara lain fotokopi sertipikat Hak milik 2296 seluas 300 M2 semula atas nama Syamsiyah binti Muchsin, fotokopi surat keterangan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dari Pemimpin Kantor Cabang Kudus Nomor: B.1991/KC-VIII/ADK/05/2020 dan saksi-saksi Penggugat yaitu Manoto dan Adi Purwosantoso.

Pertimbangan hakim juga menyatakan bahwa majelis hakim tingkat pertama dianggap tidak jeli dalam melihat dan mengoreksi bukti surat yang diajukan penggugat/pembanding terutama pada bukti surat (P.5) yang aslinya ada pada BRI Cabang Kudus sehingga kekeliruan majelis hakim tingkat pertama yang mengatakan bukti surat tidak ada aslinya. Selain itu, bukti yaitu surat-surat bertanda T.1 sampai T.7 dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding tidak ada satupun alat bukti yang mendukung sangkalan, justru hakim menganggap saksi-saksi tergugat/terbanding terkesan bohong dan tidak sesuai dengan bukti-bukti autentik yang diajukan para pihak. Berdasarkan bukti-bukti pembanding dan saksi-saksi yang diajukan, maka gugatan banding oleh pembanding terbukti bahwa tanah tersebut merupakan milik dari pembanding berdasarkan pada akta jual beli No. 607/Kaliwungu/2006 yang dibuat di depan Notaris/PPAT beserta bukti-bukti, surat-surat dan saksi-saksi diatas, maka pembanding adalah pemilik sah atas tanah yang berada di Dukuh Tersono Rt. 06/Rw. 03, Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus,

Seluruh pertimbangan Hakim dalam Putusan No. 414/Pdt/2020/PT SMG Hakim mengadili dan memutuskan menolak eksepsi Tergugat/Terbanding untuk seluruhnya. Selanjutnya, dari seluruh pertimbangan Hakim dalam Putusan No. 414/Pdt/2020/PT SMG, Hakim mengadili dan memutuskan pokok-pokok perkara, yaitu: (1) Menerima permohonan banding dari yang semula Penggugat; (2) Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Kds, tanggal 13 Agustus 2020 yang dimohonkan banding tersebut, kecuali dalam eksepsi; (3) mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk Sebagian; (4) menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa jual beli obyek sengketa antara Syamsiah binti Muchsin dengan Penggugat adalah sah secara Hukum; (5) menyatakan dan menetapkan bahwa Penggugat/Pembanding adalah sebagai pemilik sah atas obyek sengketa; (6) menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa oleh karena Tergugat/Terbanding tidak mau menyerahkan obyek sengketa kepada pengugat/Pembanding, maka penguasaan obyek sengketa tersebut adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga berakibat batal demi hukum; (7) menghukum Tergugat/Terbanding atau siapa saja yang mendapatkan hak untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat secara seketika, dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun, bila perlu dengan bantuan Alat Keamanan Negara; (8) menghukum kepada Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah); dan (9) menolak gugatan Penggugat/Pembanding selain dan selebihnya.

Akibat Hukum dari Putusan atas Sengketa Hak Atas Tanah Bangunan Yang Tidak Dapat dikuasai dan Dimiliki oleh Pembeli.

Tanah merupakan benda tak bergerak yang peraturan pelaksanaannya harus sesuai dengan UU No. 5 Tahun 1960 (Murni, 2018). Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya mengenai status objek sengketa tanah yang tidak dapat dikuasai dan dimiliki pembeli karena masih dikuasai oleh penjual, upaya penyelesaian masalah pertanahan secara tuntas sudah menjadi prioritas utama bilakelak Negara ini tidak mau ditimpa masalah pertanahan yang lebih besar. Maka di samping melaksanakan peraturan perundangan dibidang tanah secara konsekuen, juga yang utama adalah upaya pelaksanaan

pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Dalam hal ini, Akibat hukum dari isi putusan Hakim Pengadilan Tinggi Semarang berdasarkan putusan Nomor 414/Pdt/2020/PT SMG tersebut bersifat memaksa bagi semua pihak. Oleh karena itu, pihak Tergugat/Terbanding yang telah dinyatakan bukan pemilik sah obyek sengketa dengan ini menyatakan sah Akta jual beli nomor 607/Kaliwungu/2006 yang dibuat dihadapan notaris/PPAT Latifa Katiri, S.H dan menyatakan Pembanding telah sah secara hukum sebagai pemilik tanah dan bangunan SHM No. 2296 yang terletak di Dukuh Tersono Rt. 06/Rw. 03, Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUH perdata, jual beli diartikan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Selanjutnya menurut Muhammad (2010), perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana aman terjangkau mutakhir dan terbuka (Syahril dan Hasibuan, 2020).

Perbuatan hukum jual beli kepemilikan tanah dilakukan para pihak melalui perjanjian jual beli jelas dicapai di hadapan notaris/PPAT. Kemudian, jika persyaratan yang jelas dan kas dipenuhi, maka perjanjian jual beli ditandatangani di depan pejabat yang menandatangani akta tanah, dan tanah tersebut. Kepemilikan dialihkan dari penjual ke pembeli. Mengenai regulasi yang mengatur pengalihan kepemilikan tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam pasal 37 ayat 1 peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 2007 tentang pendaftaran tanah atau lembaran negara Nomor 59 tahun 2007 tambahan lembaran negara nomor 36 96, yang menyatakan bahwa Hak dan kepemilikan tanah dialihkan ke unit apartemen melalui tindakan hukum seperti penjualan, penukaran, pemberian, pemasukan aset ke perusahaan, dan pengalihan hak lainnya. Kecuali peretas dihukum lelang, hanya sertifikat perilaku PPAT yang sah yang dapat didaftarkan.

Dalam hal ini, Ketua Yayasan Al Fuqron selaku tergugat/terbanding telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan pasal 1365 KUHPdata perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa tanah dan bangunan yang sah milik Penggugat dipakai oleh pihak lain yaitu Tergugat II, untuk itu yang dijadikan pedoman hakim dalam memutus perkara tersebut maka Penggugat merasa menanggung kerugian secara materil. Kerugian materil tersebut karena Penggugat selaku pemilik sah obyek gugatan tidak dapat mendapatkan uang sewa terkait dengan obyek gugatan tersebut. Akhirnya, status pembanding sebagai pemilik sah tanah dan bangunan dikukuhkan dengan Putusan Nomor 414/Pdt/2020/PT SMG.

Berdasarkan kesimpulan pembuktian dari Pembanding dan Terbanding terkait dengan sengketa hak atas tanah bangunan yang telah dijual tetapi masih dipakai pihak lain, dimana Mian alias Michan selaku Pembanding telah mengemukakan dalil-dalil dan bukti-bukti serta saksi-saksi secara meyakinkan, dan Terbanding juga membantah dengan mengajukan bukti-bukti dan saksi-saksi tetapi setelah dibuktikan ternyata bukti-bukti tersebut tidak cukup untuk memperkuat dalil bantahannya, maka Pihak yang dirugikan adalah Pembanding. Akibat hukum yang ditimbulkan setelah dijatuhkannya putusan atas sengketa hak atas tanah bangunan yang telah dijual tetapi masih dipakai pihak lain, maka isi putusan tersebut bersifat memaksa bagi Terbanding, oleh karena itu putusan tersebut harus dilaksanakan dan apabila Ketua Yayasan Al Fuqron selaku Terbanding tidak melaksanakan putusan tersebut, maka Pembanding dapat meminta bantuan ke Pengadilan untuk melakukan eksekusi terhadap putusan tersebut.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, dapat disimpulkan bahwa penguasaan tanah yang tidak dapat dikuasai oleh pembeli dalam Putusan 414/Pdt/2020/ PT SMG jelas dimiliki oleh pembanding. Proses jual beli tanah yang dilakukan Michan alias Mian (Pembanding) selaku pembeli dengan Ketua Yayasan Al Furqon (Terbanding) selaku pen yang terletak di

Dukuh Tersono Rt. 06/Rw. 03, Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus melakukan kesepakatan jual beli dengan dibuat suatu akta perjanjian jual beli yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT : Latifa Katiri, SH berdasarkan akta jual beli No. 607/Kaliwungu/2006 pada tanggal 22 Desember 2006. Dalam pemindahan dan peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli telah melalui proses balik nama antara penjual Syamsiyan Bunti Muchsin ke Mian sebagai pembeli, akta yang semula atas nama Syamsiyah Binti Muchsin sekarang telah berubah menjadi atas nama Mian dan telah dibubuhi tandatangan, dengan ini tanah tersebut telah menjadi milik dan hak sah oleh Mian. Namun terjadi masalah mengenai tanah yang dibeli tersebut ternyata masih ditempati dan dikuasai oleh Terbanding dan Terbanding tidak bersedia menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Pembanding. Atas dasar tersebut Pembanding mengalami kerugian yang timbul terhadap diri Penggugat baik secara materiil maupun immaterial sejumlah Rp. 1.140.000.000,00 (satu milyar seratus empat puluh juta rupiah) dan menggugat terbanding untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

Berdasarkan putusan hakim tersebut, hakim membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Kds, tanggal 13 Agustus 2020 yang dimohonkan banding tersebut, kecuali dalam eksepsi. Hakim juga memutuskan dengan hal ini Ketua Yayasan AL Fuqron selaku Terbanding telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya untuk mengembalikan hak Penggugat sebagai pemilik sah obyek sengketa, juga terhadap siapapun yang menguasai objek sengketa dalam perkara ini secara melawan hak, untuk dihukum mengosongkan objek sengketa dan selanjutnya menyerahkannya kepada Mian alias Michan selaku Pembanding. Menghukum kepada Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dan menolak gugatan Penggugat/Pembanding selain dan selebinya.

DAFTAR PUSTAKA

Amir, Arvian. 2019. Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 8(1)

- Cahyarini, Luluk Lusiati dan Widhi Handoko, 2020. *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah*, Unisulla Press, Semarang
- Muhammad Abdulkadir. 2010. *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung,
- Harsono, Boedi. 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta
- Murni, C.S. 2018. *Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat*. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2)
- Ningrum, Herlina Ratna Sambawa. 2014. Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1
- Perlindungan, A.P. 1999 *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Putri, Chintya Agnisya, dkk. 2018. Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, 5(1)
- Ruslan, Rifan Agrisal dan Umar Ma'aruf, 2017, *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara*, Jurnal Akta Vol 4.
- Rusmadi Murad. 2005. *Administrasi Pertanahan Edisi Revisi: Pelaksanaan Hukum Pertanahan*. Bandung: Rineka Cipta
- Soedharyo Soimin, 2014, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Sutedi, Adrian. 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika
- Syahril dan Z. Hasibuan. 2020. Kekuatan Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli, *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 7(1).
- Trisnawati, Santika Ayu. 2018. Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bangunan yang Telah Dijual Tetapi Masih Dipakai oleh Pihak Lain (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta). *Skripsi*. Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta
- Yamin, Muhammad. 2011. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju