

Pertimbangan Hakim Terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Peralihan Hak Milik (Studi Putusan Nomor: 57/Pdt.G/2024/PN Tjk)

Arya Dwi Yuda¹ Erlina B² Anggalana³

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Indonesia^{1,2,3}

Email: yudaa1430@gmail.com¹ erlina@ubl.ac.id² anggalana@ubl.ac.id³

Abstrak

Penelitian ini dilakukan dengan dasar untuk mengetahui factor penyebab dari terjadinya perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak milik berdasarkan putusan Nomor ; 57/Pdt.G/2024/PN Tjk dan untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap gugatan perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak berdasarkan putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Tjk. Penelitian ini menggunakan Metode pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris. Berdasarkan penelitian bahwa faktor terjadinya perbuatan melawan hukum dalam Peralihan hak milik yaitu dalam sengketa Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Tjk terjadi oleh tergugat I sampai tergugat III adalah perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHPer "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Akibat perbuatan Tergugat I sampai tergugat III pihak penggugat mengalami kerugian berupa tidak adanya Kepastian Hukum berupa bukti otentik SHM. Faktor penyebabnya adalah dalam peralihan hak tidak terpenuhinya syarat formil. Dengan demikian saran, Demi kepastian hukum bahwa setiap melakukan hubungan hukum baik melalui perjanjian atau jual beli harus melalui alat bukti tulis surat otentik sehingga bersifat eksekutorial sepanjang yang dituturkan dalam akta memiliki hubungan langsung dengan pokok isi akta sehingga sama dengan putusan pengadilan.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Tanah, Surat Otentik



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Tanah dan Ruang Hidup adalah bagian integral yang tidak bisa dipisahkan, hal itu juga menjadi kewajiban Negara dalam hal memberikan Kepastian Hukum berupa Undang-Undang yang menjamin dan mengatur Kepemilikan tanah atas dasar penguasaan objek tanah tersebut sebagai dasar hubungan hukum Negara dan tanah. Dengan Terus bertambahnya Jumlah Populasi kebutuhan akan tanah menjadi bertambah juga, Tanah menjadi Benda tidak bergerak yang dapat dialihkan kepemilikannya. Dari Kepemilikan satu orang satu dengan lainnya, dengan cara salah satunya adalah jual-beli sebagai peralihan Hak atas Tanah. Sejarah Hukum pertanahan di Indoneisa terlebih dahulu. Sebelum Indonesia merdeka, aturan yang mengenai pertanahan diatur dalam *Aggrarische wet* 1870 sebagai sumber hukum agraria di Hindia Belanda atau saat ini Indoesia. Dalam aturan ini, pemerintahan kolonial membuat aturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan membuka kepada pengusaha Swasta untuk dapat menanamkan modalnya di Hindia Belanda. Dalam hal ini, semua tanah di Hindia Belanda yang tidak mampu menunjukkan hak milik (*eingendom*) adalah tanah Negara hal ini dikenal dengan nama *Domien Verklaring*. Pasca Indonesia Merdeka terjadi restuturisasi tanah semenjak di Undangkannya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok agraria semenjak itu mencabut *domien verklaring* karena tidak sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 dan cita-cita bangsa yakni meningkatkan kesejahteraan untuk seluruh rakyat. Sehingga, aturan soal pertanahan diatur khusus dalam UUPA.

Tujuan dari peralihan hak atas tanah dan bangunan adalah untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Hak milik adalah salah satu contoh dari alas hak yang dapat dialihkan.

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang yang tinggal di tanah, dengan mempertimbangkan bahwa hak ini memiliki fungsi sosial. Setelah pengalihan hak atas tanah selesai, tanah harus segera didaftarkan di Kantor Pertanahan, atau pendaftaran tanah. Namun, ini tidak berarti terlepas dari tindakan melawan hukum. Dengan demikian, proses peralihan baik melalui hibah, jual beli dan lain-lain, harus melalui pendaftaran tanah hal itu agar terpenuhinya kepastian hukum. Dalam hal peralihan hak atas tanah tersebut banyak terjadi perbuatan melawan hukum, seperti dalam kasus ini. Dalam hal peralihan hak atas tanah, tidak luput dari permasalahan-permasalahan hukum, baik itu wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, penulis akan menganalisis permasalahan menurut studi putusan Nomor: 57/Pdt.G/2024/PN Tjk. Namun, terjadinya perbuatan melawan hukum tidak luput dari faktor-faktor penyebab perbuatan melawan hukum dan pertimbangan hukum terhadap gugatan perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak milik.

Dalam perkara Putusan Nomor. 57/Pdt.G/2024/PN Tjk, Objek sengketa dalam perbuatan melawan hukum ini berupa Tanah seluas 2.700 yang terletak di Jalan Sebesi, GG. Herbal RT.09 LK.1 kelurahan Sukarame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung. Penggugat bernama Desy Laurina selanjutnya disebut Penggugat, yang berusia 41 tahun dan beralamat di Jalana DR. Harun II, No. 13, Blok G, RT. 000, RW. 000, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Tanjungkarang Timur, Kota Bandar Lampung. Penggugat pada Tanggal 22 Desember 2022 Membeli tanah yang menjadi objek sengketa dari Hasto Sukendro Mochliat selanjutnya disebut tergugat I sesuai dengan surat pernyataan jual beli. Kemudian, pada Tanggal 31 Oktober 2023 penggugat melakukan pengajuan pendaftaran tanah ke kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, diatas Tanah yang di kuasai oleh tergugat sudah terdaftar alas Hak Sertifikat Hak Milik atas nama Solihin (Alm) yang selanjutnya di sebut tergugat III. Tergugat III ini adalah penguasa lahan objek *a quo* pada Tahun 1997, yang kemudian di jual ke M.M Doso Eko Supolo selanjutnya disebut tergugat II, yang dalam peralihan hak tersebut tergugat tidak memberikan SHM sebagai Bukti Kepemilikan Tanah. Dalam pendekatan kasus ini, seringkali terjadi peralihan hak milik tanpa melalui alat bukti tulis berupa akta otentik. Hak milik bisa dialihkan melalui jual beli tetapi diwajibkan melalui akta otentik. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran hak atas tanah pasal 3 “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar–menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang–undangan yang berlaku” sehingga dalam hal peralihan hak milik timbulnya kepastian hukum para pihak. Penggugat selaku pembeli kehilangan hak keperdataannya dan tidak mempunyai SHM sebagai bukti otentik karena dalam proses peralihan hak tidak menyertakan bukti yuridis berupa akta otentik, oleh sebab itu mengakibatkan perbuatan melawan hukum karena timbulnya kerugian salah satu pihak.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui factor penyebab dari perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak berdasarkan Putusan Nomor : 57/Pdt.G/2024/PN Tjk dan untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap gugatan perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak berdasarkan Putusan Nomor : 57/Pdt.G/2024/PN Tjk. Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Normatif dan pendekatan yuridis hukum normative. Dalam hal sumber data dalam penelitian ini, adalah beradal dari literature, perundang-undangan, kamus hukum, surat kabir, media cetak, dan surat elektronik serta data di lapangan. Jenis data yang digunakan adalah data primer, yakni berasal dari data lapangan yang diperoleh dari wawancara dengan hakim pengadilan Negeri Tanjung Karang dan Kuasa hukum penggugat dalam Perkara Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Tjk.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Faktor penyebab terjadinya perbuatan melawan Hukum dalam peralihan hak berdasarkan Putusan Nomor: 57/Pdt.G/2024/PN Tjk

Hak atas tanah diatur dalam Pasal 5 UUPA dikenal dengan sifat primer hak atas tanah yakni Hak milik atas tanah, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai yang mana dibuktikan oleh akta otentik atau sertifikat. Berikutnya, hak atas tanah sekunder ialah hak atas tanah yang bersifat sementara, contohnya hak gadai, usaha bagi hasil, dan sewamenyewa. Fungsi sertifikat ialah suatu objek hukum yang berakibat pada melekat kepastian hukum dalam penguasaan tanah baik secara fisik maupun yuridis. Hak yuridis yang dimaksud adalah mengenai hak hak normatif seperti pengakuan hak dihadapan hukum, anggunan, dan lain-lain. Dengan demikian, proses peralihan hak milik harus sesuai dengan Hukum tertulis agar tidak adanya waprestasi dan/ perbuatan melawan hukum. Dalam hal perbuatan melawan hukum atau disebut *onrechtmatigedaad* diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang di selanjutnya disebut KUHP. "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang melakukannya untuk menggantikan kerugian tersebut karena kesalahannya.". Ditulis "perbuatan", dapat diartikan yang harus ada agar suatu perbuatan dapat di katakan perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut;

1. *Nonfeasance*, yaitu hukum mewajibkan berbuat sesuatu tetapi tidak dilakukan,
2. *Misfeasance*, yaitu melakukan sesuatu yang merupakan kewajiban hukum, tetapi dengan cara yang salah,
3. *Malfeasance*, yaitu perbuatan yang dilakukan walaupun pelakunya tidak memiliki hak untuk melakukannya.

Adapun unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum sehingga dikatakan sebagai tindakan perbuatan melawan hukum, yakni sebagai ;

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum salah satu pihak;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian.

Pengertian faktor, dapat diartikan sebagai sesuatu yang ikut atau dapat menjadi sebab mempengaruhi terjadinya sesuatu. Dalam hal mengurai peristiwa hukum menurut Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Tjk, penulis dapat membagi menjadi 2 (dua) faktor yakni, faktor internal dan faktor eksternal perbuatan melawan hukum. Faktor Internal dapat diartikan faktor yang asalnya dari dalam diri seseorang atau individu itu sendiri. Sedangkan, dapat diartikan faktor eksternal adalah faktor yang asalnya dari luar diri sendiri atau individu. Faktor internal meliputi sifat yang melekat pada diri sendiri, faktor eksternal meliputi lingkungan sekitar. Dalam perkara Nomor: 57/Pdt.G/2024/PN Tjk, Desy Laurina selaku Penggugat melakukan gugatan untuk membuktikan bahwa objek *a quo* adalah hak tergugat, dan tergugat I sampai tergugat III Melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Adapun pihak-pihak yang menjadi lawan dari pihak penggugat adalah sebagai berikut

1. S. Hasto Sukendro Muchliat Selanjutnya disebut Tergugat I (satu) merupakan pihak yang menerima hibah tanah dari tergugat II dan melakukan jual beli tanah dengan penggugat;
2. MM. Doso Eko Supolo Selanjutnya disebut Tergugat II (dua) merupakan pihak yang membeli objek tanah dan menguasai secara fisik yang dibuktikan oleh surat dibawah tangan tertanggal 26 juni 1997 menurut surat ganti rugi tanah dengan tergugat III;

3. ALM Solihun Alias Solihin diwakili ahli waris Tarminah selanjutnya disebut Tergugat III (tiga) merupakan pihak yang menguasai lahan dan menurut surat ganti rugi menerangkan bahwa tergugat III mengalihkan haknya ke tergugat II.

Tanah yang menjadi objek sengketa adalah sebidang tanah seluas 2.701 yang terletak di jalan Pulau Sebesi, Gg. Herbal, RT.09, LK. I, kelurahan Sukarrame Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung. Berdasarkan peristiwa bahwa objek tanah adalah milik tergugat III pada tahun 1997 tergugat III melakukan hubungan hukum berupa jual beli kepada tergugat II. Sesuai dengan pasal 1457 KUH Perdata bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian Antara penjual dengan pembeli melahirkan hubungan hukum yang mana penjual berkewajiban memberikan hak miliknya kepada pembeli dan pembeli berkewajiban membayarkan dengan harga barang tersebut. Dalam hal peralihan hak atas tanah diatur dalam pasal 37 PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa dalam proses proses jual beli menjadi syarat ha katas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, dengan itu akta tersebut dapat menjadi pembuktian yang kuat. Dalam hal ini Tergugat III dan tergugat II melakukan proses jual beli dengan surat dibawah tangan. Surat dibawah tangan artinya surat yang dibuat dengan bumbuh tanda tangan para pihak dibawahnya. Sesuai dengan Pasal Pasal 1871 KUHPPerdata, bukti tulis tersebut sah apabila sesuai dengan pasal 1320 KUHPPerdata yakni syarat sah perjanjian ; kesepakatan para pihak, kecakapan, pokok tertentu, dan klausul yang halal. Dengan adanya ketentuan tersebut, menurut penulis tergugat III dan tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena lalai sebab dalam proses peralihan hak milik tersebut para pihak tidak segera mengalihkan kepemilikan atau mendaftarkan ha katas tanah kepada tergugat II. Setelah objek tanah dikuasai oleh tergugat II, tergugat II menghibahkan tanah tersebut kepada tergugat I. Dan tergugat I menjual kepada penggugat yang kemudian, penggugat selaku menguasai ha katas tanah mendaftarkan tanah ke ATR/BPN.

Menurut data dari ATR/BPN pada tanggal 31 Oktober 2023 objek sengketa itu terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 947 atas nama Solihin atau tergugat III pada waktu itu objek *a quo* sudah dikuasai oleh penggugat melalui proses jual beli dengan tergugat I yang mana hal ini dibuktikan oleh surat pernyataan jual beli tanah tanggal 22 Desember 2022 yang diketahui lurah Sukarame Baru. Berdasarkan Hibah dari tergugat II,tergugat I menguasai objek *a quo* dibuktikan oleh surat pernyataan Hibah tanah tanggal 14 Oktober 2019. Dengan demikian, faktor internal perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat III dengan alasan membutuhkan uang maka tergugat menjual tanah objek *a quo* dibuktikan dengan surat ganti rugi dengan nilai jual tanah yang dibawah pasar. Tergugat II dan tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dengan salah satu factor bahwa di objek *a quo* sudah tidak melekat hak keperdataan karena tidak adanya surat otentik dari tergugat III. Sehingga dapat dijelaskan bahwa factor penyebab dari perbuatan melawan hukum tergugat I sampai tergugat III berkaitan karena objek yang sama. Faktor eksternal dari perbuatan melawan hukum terhadap putusan 57/Pdt.G/2024/Pn.tjk. Penggugatan dengan *klaim* bahwa mengalami kerugian dalam hal kepastian hukum berupa sertifikat karena dalam proses jual beli tidak terpenulinya syarat formil berupa sertifikat hak milik. Dengan demikian, faktor external adalah tidak adanya pengawasan peralihan hak atas tanah oleh pemerintah sehingga yang diperlukan memperluas pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal peralihan hak atas tanah agar tidak adanya perbuatan serupa.

Pertimbangan Hukum terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Peralihan Hak Milik Berdasarkan Putusan Nomor : 57/Pdt.G/2024/PN

Menurut Majelis dalam hal memutus perkara perdata hakim melihat berdasarkan alat pembuktian sesuai dengan pasal 1866 KUHPer yakni “tulis; saksi ; persangkaan;pengakuan;

sumpah". Alat bukti tulis dalam perkara perdata sangat penting dalam hal terpenuhinya kepastian hukum. Majelis dalam memutus perkara Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Tjk secara yuridis sebagai berikut;

- a. Pasal 1457 KUHPer yang menyatakan bahwa " jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan" berdasarkan ketentuan tersebut pihak penggugat dan tergugat I telah setuju mengikatkan diri melalui jual beli, dari pihak penggugat telah memenuhi kewajibannya berupa uang sejumlah Rp. 675.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada tergugat I sehingga tergugat patut memenuhi kewajibannya berupa menyerahkan penguasaan objek tanah beserta bukti tulis dan atau surat otentik berupa sertifikat hak milik yang dialihkan kepemilikannya.
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR/283 RBg " Barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut." Dalam hal ini penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa tersebut adalah miliknya, sedangkan sertifikat atas nama tergugat III sebagai mana sertifikat hak milik nomor 947. Tapi dalam kenyataanya Penggugat pemilik hak atas tanah tersebut berdasarkan Bukti-bukti yakni surat keterangan ganti rugi tanah tanggal 26 juni 1997 sebagai bukti surat dibawah tangan antara tergugat III dengan tergugat II, surat pernyataan hibah tanah tanggal 14 Oktober 2019 sebagai alat bukti surat dibawah tangan tergugat II dengan tergugat I, dan surat pernyataan jual beli tanggal 22 desember 2022 sebagai alat bukti surat dibawah tangan dengan tergugat I dengan pengguga. Yang artinya bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dengan alat bukti surat dibawah tangan.
- c. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA : "bahwa hak milik adalah hak turun-temurun,terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah". Kepemilikan hak milik atas tanah mempunyai kuasa atas tanahnya yang diartikan hak miliknya sewaktu waktu dapat beralih hak miliknya ke pemilik yang lainnya melalui jual beli, Tukar-menukar, pewarisan dan hibah.
- d. Pasal 24 ayat (2) huruf a "penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya". Bahwa tergugat dalam hal ini melakukan itikad baik berupa melampirkan bukti-bukti untuk memperkuat dalil penggugat.
- e. Pasal 1320 KUHPer " syarat sah perjanjian; kesepakatan;cakap;sebab tertentu; sebab yang tidak terlarang" bahwa tergugat terpenuhinya syarat objektif dan subjektif perjanjian sehingga sahnya perjanjian.

Berdasarkan uraian diatas, alat bukti yang dihadirkan oleh penggugat selain menerangkan bahwa proses jual beli yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat I adalah sah menurut hukum, selain ini dalam proses pengadilan bukti yang dimiliki oleh tergugat III berupa sertifikat hak milik sebagai kekuatan hukum tergugat III yang dikesampingkan justru melihat pada asas peradilan bahwa pihak tergugat III justru mengalami kerugian, tetapi hal itu disebabkan karena tergugat III sudah menjual objek tanah dengan tergugat II dan juga pembuktian seetifikat yang bersifat negatif artinya sertifikat bisa menjadi alat bukti kepemilikan sepanjang tidak ada yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, bahwa dasar pertimbangan hakim dalam mengutus perkara Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Tjk yang mana penggugat seluruh permohonan dikabulkan dengan arti demi kepatian hukum penggugat mendapatkan haknya berdasarkan posita pengugat. Berdasarkan analisis penulis terhadap putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Tjk bahwa putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim

kepada pengugat sudah sesuai yaitu berupa mengabulkan gugatan pengugat untuk seluruhnya dan menghukum tergugat I sampai tergugat III untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.111.000,00 (dua juta seratus sebelas ribu rupiah). Sehingga Demi kepastian hukum pihak-pihak lain yang melakukan tindakan yang sama atau serupa harus dengan akta otentik atau surat yang dibuat dihadapkan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang yang mana produk yang dikeluarkan berupa akta otentik para pihak yang terlibat sehingga tidak terjadi perbuatan melawan hukum.

KESIMPULAN

Factor penyebab terjadinya perbuatan melawan hukum, terdapat setidaknya terdapat 2 (dua) faktor yakni faktor internal dan eksternal., Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum dengan faktor internal bahwa berdasarkan kronologi tergugat III baru mendaftarkan tanah pertama kali pada tahun 1997 ketika tergugat III melakukan proses jual beli kepada tergugat II. Dengan demikian, faktor internal tergugat III dengan motif membutuhkan uang maka tergugat menjual tanah objek *a quo* dibuktikan dengan surat ganti rugi dengan nilai jual tanah yang dibawah pasar. Tergugat II dan tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dengan salah satu faktor bahwa di objek *a quo* sudah tidak melekat hak keperdataan karena tidak adanya surat otentik dari tergugat III. Sehingga dapat dijelaskan bahwa faktor penyebab dari perbuatan melawan hukum tergugat I sampai tergugat III berkaitan karena objek yang sama. Tetapi dalam proses persidangan para pihak tergugat I sampai tergugat III tidak melakukan perlawanan karena objek sengketa dikuasai secara fisik oleh penggugat dan tidak menemukan alasan hukum apabila ingin mempertahankan atau membuktikan hak dalam objek *a quo*. Sehingga ini menjadi alasan Majelis hakim memutus perkara dan mengabulkan gugatan penggugat. Berikutnya adalah faktor eksternal dari perbuatan melawan hukum terhadap putusan 57/Pdt.G/2024/Pn.tjk. Penggugatan dengan *klaim* bahwa mengalami kerugian dalam hal kepastian hukum berupa sertifikat karena dalam proses jual beli tidak terpenuhinya syarat formil berupa sertifikat hak milik. Dengan demikian, faktor eksternal adalah tidak adanya pengawasan peralihan hak atas tanah oleh pemerintah sehingga yang diperlukan memperluas pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal peralihan hak atas tanah agar tidak adanya perbuatan serupa. Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara nomor 57/Pdt.G/2024/PN Tjk, yang mana penggugat atas nama Desy Laurina sebagai penggugat berhasil membuktikan apa yang didalilkannya sehingga hakim dengan keyakinannya mengabulkan gugatan untuk seluruhnya. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR/283 RBg “Barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut.” Dalam hal ini penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa tersebut adalah miliknya, sedangkan sertifikat atas nama tergugat III sebagai mana sertifikat hak milik nomor 947. Tapi dalam kenyataannya Penggugat pemilik hak atas tanah tersebut berdasarkan Bukti-bukti yakni surat keterangan ganti rugi tanah tanggal 26 juni 1997 sebagai bukti surat dibawah tangan antara tergugat III dengan tergugat II, surat pernyataan hibah tanah tanggal 14 Oktober 2019 sebagai alat bukti surat dibawah tangan tergugat II dengan tergugat I, dan surat pernyataan jual beli tanggal 22 desember 2022 sebagai alat bukti surat dibawah tangan dengan tergugat I dengan pengguga. Yang artinya bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dengan alat bukti surat dibawah tangan. Dengan demikian, menurut penulis demi kepastian hukum bahwa setiap melakukan hubungan hukum baik melalui perjanjian atau jual beli harus melalui alat bukti tulis surat otentik sehingga bersifat eksekutorial sepanjang yang dituturkan dalam akta memiliki memiliki hubungan langsung dengan pokok isi akta sehingga sama dengan putusan pengadilan.



DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. 2014. *sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- E.Saefullah Wiradipradja, 2015, *Penuntun Praktis Metode Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*, Kencana Media, Bandung
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. 2017, *Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Munir Fuady I. 2005. *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Rahmat Ramadhani. 2019 *"Dasar-Dasar Hukum Agraria"*, Pustaka Prima, Medan
- Roestadi Ardiwilaga. 1962. *Hukum Agraria Indonesia, Masa Baru*. Jakarta
- Salim, 2021, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Bumi Aksara, Jakarta