

ANALISIS YURIDIS PENERAPAN SEMA NO. 7 TAHUN 2012 ANGKA 9 DALAM PUTUSAN No.21/Pdt.G/2019/PN. Mgg, No.140/Pdt.G/2020/PT SMG, Dan No.1745/K/PDT/2022

**Rizki Cahya Kusuma Riyanto Putri¹, Syavira Alzena Qinayya², Salsa Arfa Nabillah³,
Laurensia Angelica⁴, Margaretha Boru Sitanggang⁵**

rizkiputri1803@gmail.com¹, syaviraaqinayya@gmail.com², salsaarfa22@gmail.com³,
laurensiaangelica@gmail.com⁴, margarethasitanggang8@gmail.com⁵

Universitas Tidar

Abstrak

Pertimbangan hukum diperlukan sebelum Majelis Hakim membuat putusan. Hakim harus mempertimbangkan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan saat memutuskan suatu perkara. Tujuan dari analisis ini adalah untuk menentukan dasar pertimbangan yang digunakan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, tingkat banding, dan tingkat kasasi ketika hakim mengabulkan dan menolak gugatan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Magelang No. 21/Pdt.G/2019/PN.Mgg. Lalu juga menentukan apakah pertimbangan hukum dan putusan tersebut sudah memenuhi prinsip-prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Dalam menganalisis putusan ini menggunakan metode yuridis normatif, yang menekankan ilmu hukum dan berusaha menganalisis sumber hukum tekstual dan asas-asas hukum yang dapat digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Analisis ini memakai data sekunder dengan melihat sumber hukum primer dan tersier, dan menitikberatkan pada penggunaan kepustakaan sebagai sumber analisis.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Jual Beli, Penguasaan Tanpa Hak.

Abstract

Legal considerations are needed before the Panel of Judges makes a decision. Judges must consider the principles of justice, legal certainty, and expediency when deciding a case. The purpose of this analysis is to determine the basis of consideration used by the Panel of Judges at the first level, appellate level, and cassation level when the judge granted and rejected the lawsuit in the case of Unlawful Acts based on the Magelang District Court Decision No. 21/Pdt.G/2019/PN.Mgg. Then also determine whether the legal considerations and decisions have fulfilled the principles of justice, legal certainty, and expediency. In analyzing this decision using the normative juridical method, which emphasizes legal science and tries to analyze textual legal sources and legal principles that can be used in everyday life. This analysis uses secondary data by looking at primary and tertiary legal sources, and emphasizes the use of literature as a source of analysis.

Keywords: *Unlawful Acts, Sale and Purchase, Unauthorized Occupation*

PENDAHULUAN

Mayoritas individu mulai menyadari hak mereka atas tanah yang mereka miliki dan kuasai, sebagaimana dibuktikan oleh fakta bahwa konflik pertanahan biasanya terkait dengan masalah kepemilikan dan penguasaan tanah termasuk tanah dengan bangunan di

atasnya. Beberapa permasalahan yang kami lakukan penelitian mencakup apa unsur dari perbuatan melawan hukum, hubungan perbuatan melawan hukum dalam penguasaan tanah tanpa hak, serta dan pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum pada penguasaan dan pengelolaan tanah tanpa hak. Van Vollenhoven menyebut hak-hak masyarakat atas tanah sebagai “Beschikking recht,” atau yang mudah dikenal dengan hak pertuanan, yang menjadikan karakteristik hak pertuanan yaitu otoritas timbal balik atas hak-hak atas tanah individu inilah yang membuat hak-hak atas tanah menjadi unik.

Kehidupan manusia sangat dipengaruhi oleh hak atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19 ayat (1) menyebutkan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia”.

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat yang menjadi alat pembuktian sah sebagai kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Selama informasi tersebut sesuai dengan yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, maka data fisik dan yuridis dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang akurat dalam proses hukum biasa dan sengketa di pengadilan sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Seseorang tidak dapat mengklaim tanah yang telah disertifikatkan atas nama orang atau badan hukum lain jika, dalam jangka waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan, orang atau badan hukum tersebut tidak mengajukan gugatan ke pengadilan terhadap pihak yang membeli tanah tersebut dengan itikad baik dan secara fisik dikuasai olehnya atau orang atau badan hukum lain dengan persetujuannya.

Salah satu cara pengalihan hak adalah melalui jual beli. Jika seorang ahli waris ingin melakukan jual beli dan obyek seperti rumah atau sebidang tanah tersebut masih dianggap sebagai warisan yang belum dibagi, maka ahli waris lainnya harus terlebih dahulu memberikan wewenang kepada ahli waris yang ditunjuk berupa surat kuasa untuk menjual barang tersebut. Dengan kata lain, ahli waris lain harus memberikan izin mereka sebelum salah satu ahli waris dapat menggunakan barang yang belum dibagi tersebut. Tujuan dari klausul ini adalah untuk mencegah masalah dengan hubungan hukum.

Seseorang melakukan perbuatan melawan hukum ketika mereka dengan sengaja tidak mematuhi atau melanggar suatu ketentuan, sehingga menyebabkan kerugian bagi orang lain dalam prosesnya. “Seseorang yang melakukan pelanggaran terhadap orang lain atau telah bertindak bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri” adalah definisi sempit dari perbuatan melawan hukum. Menurut R. Suryatin, Pasal 1365 memuat beberapa unsur yang harus dipenuhinya, supaya dapat menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum. Unsur pertama adalah perbuatan itu harus melanggar undang-undang. Perbuatan itu menimbulkan kerugian (unsur kedua), sehingga antara perbuatan dan akibat harus ada sebab musabab. Unsur ketiga ialah harus ada kesalahan di pihak yang berbuat.

Penguasaan yang dalam hal ini telah dimiliki atau dikuasai dengan masyarakat merupakan hubungan dari adanya perbuatan melawan hukum dengan penguasaan tanpa hak. Menghormati hak seseorang berarti bahwa orang lain tidak boleh menggunakan cara-cara yang melanggar hukum untuk mendapatkan kepemilikan atau penguasaan. Bukti hak seperti sertifikat, bukti tertulis non sertifikat, atau pengakuan yang dapat dipercaya,

diperlukan untuk memperkuat hak seseorang atas kepemilikan. Pada intinya, kepemilikan yang dimaksud adalah ilegal dan individu yang bersangkutan tidak dapat dinyatakan memiliki hak atas tanah jika kepemilikannya hanya didasarkan pada kekuasaan, keangkuhan yang tidak bertanggung jawab. Tanggung jawab perdata dan kompensasi dapat diajukan untuk akuisisi dan administrasi tanah yang tidak sah.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk mengamati segala sesuatu yang berkaitan dengan penguasaan tanpa hak dan akibat hukum sebagai pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum yaitu mengenai penguasaan tanpa hak. Dengan demikian, penulis akan melakukan penelitian lebih mendalam yang berjudul “Analisis Yuridis Penerapan SEMA No.7 Tahun 2012 Angka 9 dalam Putusan No.21/Pdt.G/2019/PN.Mgg, No.140/Pdt.G/2020/PT SMG, dan No.1745/K/PDT/2022”

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang berfokus pada kajian ilmu hukum dan berusaha menganalisis sumber-sumber hukum tekstual dan ajaran hukum yang dapat diterapkan dalam kehidupan sehari-hari. Penelitian ini mengaplikasikan data sekunder dengan cara menelusuri sumber hukum primer dan tersier, serta menitikberatkan pada penggunaan sumber kepustakaan sebagai sumber penelitian. Dalam hal ini menguraikan temuan investigasi dan percakapan tentang penelitian gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) jual-beli rumah dan tanah dan tanah dalam putusan PN Magelang No.21/ptd.G/2019/PN MGG. Tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Jual Beli Rumah. Kemudian, dalam pendekatan masalah menggunakan pendekatan konseptual dan perundangundangan. Adapun analisis deskriptif digunakan untuk memproses data yang berarti informasi yang dikumpulkan dan dijelaskan dalam bentuk penjelasan dan uraian kalimat. Kemudian, penalaran induktif-metode berpikir dari ide-ide umum dan kemudian memperoleh kesimpulan yang lebih tepat dan lugas-dapat digunakan untuk membuat kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Putusan Tingkat Satu

A. Kronologi

Pada tanggal 1 Oktober 1960 telah dilangsungkan pernikahan antara D. Soekamto dan Suminah/Ny. Suminah Soekamto (Tergugat I). Setelah terjadi pernikahan, maka mereka berdua hidup sebagai pasangan suami istri dan pada masa hidupnya mempunyai 5 (lima) orang anak yang bernama Wahyu Susanti Purwiyastuti (Tergugat III), Wahyu Joko Santoso, Dra. Wahyuning Susilowati, Wahyu Joko Susanto, dan Wahyuning Tyas Indrawati, S. Pd. sebagai (Para Penggugat Intervensi) Pada tanggal 22 Agustus 1984 D. Soekamto meninggal dunia, maka kelima anaknya adalah ahli waris yang sah dari almarhum D. Soekamto atas harta warisan yang berupa tanah dan rumah tercantum dalam SHGB No.73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat ukur sementara tanggal 6 April 1985, No.401, seluas 294 m², atas nama Ny. Suminah Soekamto (Tergugat I) terletak di Jalan Sunan Kalijaga IX RT 002 RW 004 Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang, yang sejak tanggal 20 Desember 2006 SHGB No.73/Jomblangan tersebut telah berubah menjadi SHGB No.00281 Kel. Jurangombo, seluas 294 m² terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 nomor 141/Jurangombo/2006, atas nama Upoyo Edi Hartanto alias Tan Ing Lieng (Penggugat).

Tan Ing Lieng (Penggugat) memperoleh rumah dan tanah tersebut melalui jual beli dari Ny. Suminah Soekamto (Tergugat I) pada hari Senin tertanggal 18 April 1994

dihadapan PPAT Hiasinta Yanti Susanti Tan, S.H. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15/12/MgS/JBL/1994. Setelah jual beli dilaksanakan, Ny. Suminah Soekamto (Tergugat I) memohon kepada Tan Ing Lieng (Penggugat) untuk menyewakan rumah tersebut dengan alasan belum mempunyai rumah lain untuk ditempati, maka Tan Ing Lieng (Penggugat) sepakat untuk menyewakan rumah tersebut mengingat Tan Ing Lieng (Penggugat) belum membutuhkan rumah yang dibeli tersebut untuk digunakan. Kedua pihak sepakat membuat Surat Perjanjian Kontrak pada hari Senin tanggal 18 April 1994 yang berisi harga kontrak yaitu Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) per tahun, masa berlaku perjanjian sewa/kontrak adalah sejak tanggal 18 April 1994 sampai 18 April 1995, apabila terdapat renovasi maka biaya ditanggung penyewa, dan lain-lain. Setelah perjanjian kontrak selesai, Ny. Suminah Soekamto (Tergugat I) sepakat memperpanjang perjanjian kontrak secara lisan selama 2 (dua) tahun yaitu mulai 18 April 1995 sampai dengan 18 April 1997.

Pada tanggal 18 April 1997 Tan Ing Lieng (Penggugat) sudah membutuhkan rumah tersebut dan memberitahukan kepada Ny. Suminah Soekamto (Tergugat I) untuk tidak memperpanjang perjanjian kontrak serta mengharuskan untuk mengosongkan rumah tersebut dan menyerahkan rumah tanpa syarat apapun, namun tidak dihiraukan dan tetap menguasai rumah tersebut dengan berbagai alasan yang tidak masuk akal, oleh karena itu Ny. Suminah Soekamto (Tergugat I) dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa penguasaan rumah tanpa hak. Tan Ing Lieng (Penggugat) kemudian berusaha menyelesaikan secara kekeluargaan tetapi tidak pernah dihiraukan, sehingga melalui kuasa hukumnya telah memberikan teguran atau somasi tertanggal 11 Maret 2019 berisi memberi waktu selama 1 (satu) bulan untuk mengosongkan rumah tersebut dan membayar uang sewa selama 21 tahun. Setelah lewat batas waktu yang ditentukan dalam somasi ternyata tidak ada itikad baik dari Ny. Suminah Soekamto (Tergugat I) untuk membayar kewajibannya dan tidak menyerahkan rumah yang secara hukum adalah sah milik Tan Ing Lieng (Penggugat) sehingga perbuatan Ny. Suminah Soekamto (Tergugat I) menimbulkan kerugian materil dan immaterial sebesar Rp 223.500.000 (dua ratus dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah). Kemudian pada pertengahan tahun 2019, Tan Ing Lieng mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Magelang dengan Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg.

Adapun tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan ini semata-mata demi melindungi kepentingan serta hak – hak dari Penggugat yang notabene nya sebagai pembeli yang beritikad baik dan jelas untuk menguasai rumah yang sudah menjadi hak milik Penggugat yang telah dibeli dari Tergugat I. Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Magelang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk mendapatkan haknya menguasai rumah yang semula disewakan terhadap Tergugat I karena Penggugat sudah membutuhkan rumah tersebut.

B. Analisis Putusan

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan Perjanjian yang sering diadakan yang berkaitan dengan pembeli dan penjual dikenal sebagai perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli ini diatur lebih lengkap dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. Oleh karena itu, jual beli tanah merupakan transaksi hukum di mana pembeli membayar harga pembelian kepada penjual dan penjual mengalihkan hak milik pembeli (pengalihan hak milik untuk selamanya). Jual beli tanah pada dasarnya adalah hasil dari perjanjian antara pembeli dan penjual, yang menetapkan kerangka hukum untuk pelaksanaan hak dan kewajiban. Penjual diwajibkan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pembeli setelah pembeli menyerahkan harga pembelian. Jika penjual telah mengalihkan hak milik tanah, maka pembeli telah memperoleh hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan beberapa pemaparan yang telah diuraikan dapat dilihat bahwa Penjual

melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak menyerahkan tanah atau bangunan yang menjadi objek sengketa. Oleh karena itu, Penggugat mengajukan gugatan pengosongan rumah atas dasar Perbuatan Melawan Hukum penguasaan objek sengketa tanpa hak. Penggugat mendalilkan bahwa ia adalah pemilik sah dari Obyek Sengketa yang di dasari oleh akta jual-beli no: 15/12/Mgg/JBL/1994 dibuat pada notaris/PPAT Hiasinta Yanti Susanti Tan, SH tertanggal 18 April 1994 dengan Tergugat I. Meskipun telah terjadi jual beli, para Tergugat masih mendiami Obyek Sengketa tersebut dengan alasan sewa menyewa yang faktanya telah berakhir. Penulis berpendapat bahwa akibat hukum bagi penjual yang lalai menyerahkan objek jual beli tanah dalam Putusan No. 21/pdt.G/2019/PN Mgg termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum dan dapat dijatuhi hukuman berupa penggantian kerugian pembeli. Tergugat harus menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli karena telah terbukti bahwa pihak penjual yaitu tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tetap menguasai barang tersebut. Penulis menyatakan setuju dengan pendapat hakim dalam menolak ketiga eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat. Dengan menolak eksepsi-eksepsi tersebut, hakim memungkinkan perkara ini untuk diperiksa substansinya tanpa terhambat oleh persoalan prosedural yang tidak relevan dengan pokok perkara. Mengenai eksepsi Obscuur Libel, penulis juga sependapat dengan hakim bahwa gugatan Penggugat tidak kabur. Meskipun gugatan mencakup beberapa aspek seperti jual beli, sewa menyewa dan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini justru memberikan gambaran komprehensif mengenai kronologi kasus. Pokok gugatan tetap jelas, yaitu pengosongan Objek Sengketa atas dasar Perbuatan Melawan Hukum. Penjelasan mengenai jual beli dan sewa menyewa dalam gugatan justru memperkuat dasar hukum Penggugat untuk menuntut pengosongan. Kemudian mengenai eksepsi Kurang Pihak Notaris/PPAT, penulis mendukung keputusan hakim, Notaris/PPAT tidak perlu dijadikan pihak dalam perkara ini karena tidak ada sengketa mengenai keabsahan akta jual beli. Notaris hanya bertindak sebagai pejabat pembuat akta, bukan pihak dalam transaksi. Kehadiran Notaris/PPAT sebagai pihak dalam perkara ini hanya akan membebani proses peradilan tanpa memberikan kontribusi signifikan terhadap penyelesaian sengketa. Jika diperlukan, Notaris/PPAT dapat dihadirkan sebagai saksi untuk memberikan keterangan terkait akta yang dibuatnya. Penulis juga setuju dengan penolakan hakim terhadap eksepsi Kurang Pihak Ahli Waris. Gugatan ini berfokus pada pengosongan objek sengketa, bukan pembagian waris. Keberadaan ahli waris lain tidak relevan dengan pokok gugatan pengosongan. Jika ada klaim dari ahli waris terkait kepemilikan objek sengketa, itu bisa menjadi perkara terpisah. Pendapat hakim ini menjaga agar perkara tetap fokus pada pokok permasalahan dan menghindari kerumitan yang tidak perlu dengan melibatkan pihak-pihak yang tidak secara langsung terkait dengan sengketa pengosongan. Secara keseluruhan, memang pendapat hakim dalam perkara ini mencerminkan pemahaman yang baik tentang fokus utama gugatan dan efisiensi dalam penyelesaian perkara namun pada beberapa point majelis hakim belum mencerminkan keadilan materiil sehingga dapat dilihat pengajuan gugatan hanya memenuhi kriteria formil. Hakim berhasil memisahkan antara isu-isu yang relevan dengan pokok perkara dan yang tidak. Pendekatan ini tidak hanya menjamin efisiensi proses peradilan, tetapi juga memastikan bahwa esensi dari sengketa yaitu pengosongan objek atas dasar perbuatan melawan hukum dapat diperiksa secara mendalam tanpa terdistraksi oleh isu-isu sampingan. Keputusan ini juga membuka jalan bagi pemeriksaan bukti-bukti yang relevan dalam tahap pembuktian, yang akan sangat krusial dalam menentukan ada tidaknya perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat.

Dalam kasus perdata ini, penggugat ialah pemegang hak dan sah dari tanah dan bangunan yang disebut sebagai “Objek Sengketa,” mengajukan gugatan terhadap tergugat

di Pengadilan Negeri Magelang. Gugatan tersebut dilayangkan atas dasar perbuatan melawan hukum (PMH) yang diklaim dilaksanakan oleh tergugat dengan cara mendominasi secara terus-menerus objek sengketa tanpa persetujuan penggugat, bahkan setelah masa perjanjian sewa antara kedua belah pihak seharusnya telah berakhir. Namun, keputusan pengadilan menjadi kontroversial karena justru menolak gugatan dari penggugat dan mengabulkan gugatan balik dari tergugat. Analisis ini bertujuan untuk menyoroti beberapa aspek hukum dan pertimbangan yang berpotensi menjadi alasan untuk tidak menyetujui putusan tersebut, mengingat fakta-fakta yang ada tampaknya mendukung klaim penggugat mengenai kepemilikan dan haknya atas objek sengketa. Perlu dicermati bahwa penggugat merupakan pemilik sah dari objek sengketa yang terbukti melalui Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00281 atas nama penggugat. Objek sengketa tersebut, yang terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX RT.002 RW.004 Kelurahan Jurangombo, Kota Magelang, secara resmi tercatat sebagai milik penggugat sejak terjadinya jual beli dengan tergugat pada tanggal 18 April 1994. Jual beli ini dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan bukti Akta Jual Beli Nomor 15/12/MgS/JBL/1994, yang pada saat itu tercatat sebagai SHGB Nomor 73. Berdasarkan hukum pertanahan di Indonesia, akta jual beli dan sertifikat hak atas tanah menjadi fakta otentik yang tidak dapat dibantah oleh pihak lain dalam kondisi normal, sehingga klaim penggugat atas kepemilikan tanah ini harusnya sah secara hukum.

Namun, dalam perjalanannya, tergugat memohon untuk tetap menempati objek sengketa dengan cara menyewa kepada penggugat, mengingat tergugat belum memiliki rumah yang bisa ditinggali bersama keluarganya. Penggugat dan tergugat pun sepakat untuk membuat perjanjian sewa-menyewa dengan nilai sewa yang disepakati, yang berlaku sejak tanggal 18 April 1994 hingga 18 April 1995. Setelah masa sewa ini berakhir, keduanya memperpanjang perjanjian sewa secara lisan untuk dua tahun tambahan hingga 18 April 1997, dengan ketentuan bahwa biaya sewa dialokasikan untuk renovasi objek sengketa yang ditempati tergugat dan keluarganya. Secara hukum, kontrak ini menjadi sah, karena kesepakatan lisan dianggap cukup mengikat dalam hukum perdata Indonesia, asalkan didukung oleh bukti-bukti lain atau adanya itikad baik dari kedua belah pihak. Namun, masalah mulai timbul ketika masa sewa berakhir pada tahun 1997 dan penggugat membutuhkan objek sengketa untuk keperluannya, serta meminta tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali kepadanya.

Dalam konteks ini, penggugat telah memenuhi haknya dengan memberi tahu tergugat mengenai berakhirnya masa sewa dan menuntut pengembalian objek sengketa sesuai perjanjian awal. Akan tetapi, tergugat tetap bersikeras untuk tinggal di sana dengan alasan bahwa tidak pernah terjadi jual beli objek sengketa dengan penggugat. Tindakan ini mengindikasikan adanya ketidaksesuaian dari pihak tergugat dalam menghormati hak kepemilikan penggugat, yang pada dasarnya dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) berdasar pada Pasal 1365 KUH Perdata. Selain ini, tindakan tergugat yang tetap menduduki properti penggugat tanpa izin dan di luar batas kontrak sewa yang sudah berakhir seharusnya dianggap tidak sah dan melanggar hak properti penggugat. Oleh karena itu, penolakan pengadilan terhadap gugatan penggugat tidak sejalan dengan fakta bahwa tergugat melanjutkan penguasaan objek sengketa secara sepihak.

Faktor lain yang penting adalah kerugian yang diderita penggugat akibat perbuatan tergugat. Penggugat telah mengajukan tuntutan kompensasi materiil dan immateriil sebesar Rp 223.500.000, yang di antaranya mencakup pendapatan sewa yang hilang selama tergugat tetap menempati objek sengketa, serta kerugian non-materiil seperti tekanan mental dan rasa malu di lingkungan sosial. Besaran kerugian ini telah diperhitungkan oleh penggugat berdasarkan tarif sewa rata-rata selama periode tertentu, yang sebenarnya cukup

wajar mengingat objek sengketa berada di wilayah perkotaan yang umumnya memiliki nilai sewa yang tinggi. Dengan demikian, jika pengadilan menolak gugatan ini, keputusan tersebut akan berdampak serius terhadap hak penggugat atas kompensasi yang seharusnya ia terima sebagai efek dari perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum oleh Tergugat.

Salah satu aspek hukum yang perlu dijadikan perhatian adalah Pasal 1579 KUH Perdata yang mengatur tentang hak pemilik untuk memutuskan perjanjian sewa apabila penyewa tidak mematuhi ketentuan yang berlaku. Dalam kasus ini, setelah masa sewa berakhir, tergugat tetap menguasai objek sengketa tanpa dasar hukum yang sah dan bahkan menolak pengembalian objek sengketa tersebut kepada pemilik sahnyanya, yaitu penggugat. Mengingat ketentuan tersebut, pengadilan seharusnya mempertimbangkan bahwa hak penggugat untuk mengakhiri perjanjian sewa dan meminta pengosongan objek sengketa adalah wajar. Apabila pengadilan mempertimbangkan aturan ini secara ketat, gugatan penggugat terkait pelanggaran hak miliknya semestinya diterima, dan tidak seharusnya gugatan balik tergugat diakomodasi mengingat tidak adanya dasar hukum yang jelas dari klaim mereka.

Selain itu, ketentuan tentang perbuatan melawan hukum (PMH) juga penting didalam konteks ini. Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, tindakan melawan hukum adalah setiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku. Dalam kasus ini, tergugat secara sengaja menguasai objek sengketa yang secara sah adalah milik penggugat dan tidak beritikad baik untuk mengembalikan hak tersebut kepada pemiliknya. Hal ini jelas merupakan pelanggaran terhadap hak milik penggugat dan menimbulkan kerugian yang nyata, sehingga dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Di samping itu, ketentuan lain yang mengatur tentang hak milik pada UU Pokok Agraria juga memperjelas posisi penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut. Dengan adanya sertifikat SHGB atas nama penggugat, maka hak penggugat harus diakui secara hukum karena bukti tersebut merupakan dokumen otentik yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang. Dalam konteks hukum agraria, sertifikat hak atas tanah mempunyai kekuatan hukum yang sangat kuat dan hanya dapat dipatahkan oleh bukti yang sah dan berkekuatan hukum lebih tinggi, yang dalam kasus ini tampaknya tidak dimiliki oleh tergugat. Dengan demikian, gugatan penggugat harusnya diperkuat oleh bukti kepemilikan ini dan menjadi dasar bagi pengadilan untuk memberikan perlindungan terhadap hak penggugat.

Dari analisis ini, dapat disimpulkan bahwa keputusan pengadilan yang menolak gugatan penggugat dan justru mengabulkan gugatan balik tergugat tidak sesuai dengan prinsip-prinsip hukum kepemilikan, sewa-menyewa, dan perbuatan melawan hukum. Fakta-fakta yang ada menunjukkan bahwa penggugat adalah pemilik yang berhak atas objek yang disengketakan dan memiliki hak untuk meminta pengembalian objek sengketa setelah masa sewa berakhir. Tindakan tergugat yang terus menguasai objek sengketa tanpa dasar yang sah dan menolak pengembalian kepemilikan kepada penggugat seharusnya dipandang sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) yang merugikan penggugat baik secara materiil maupun immateriil. Maka dari itu, penolakan terhadap gugatan penggugat oleh pengadilan dapat dikatakan mengabaikan hak hukum penggugat serta potensi kerugian yang ia alami, sehingga saya tidak setuju dengan keputusan pengadilan dalam kasus ini.

Berdasarkan analisis penulis terhadap Putusan Objek sengketa ini awalnya atas nama Ny. Suminah Soekamto dan kemudian beralih menjadi atas nama Upoyo Edi Hartanto alias Tan Ing Lieng. Dalam putusan konvensi, pengadilan menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan. Hal ini menunjukkan bahwa argumen-argumen yang diajukan oleh Penggugat tidak cukup kuat atau tidak didukung oleh bukti-bukti yang memadai untuk memenangkan gugatannya. Penolakan ini menjadi dasar bagi pertimbangan-pertimbangan selanjutnya

dalam putusan rekonvensi dan intervensi. Sedangkan dalam putusan rekonvensi, pengadilan juga menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan. Ini mengindikasikan bahwa argumen-argumen balasan yang diajukan oleh pihak Tergugat (yang menjadi Penggugat dalam rekonvensi) juga tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk diterima oleh pengadilan. Penolakan kedua gugatan ini menunjukkan kompleksitas kasus dan ketatnya pertimbangan pengadilan dalam menilai bukti dan argumen dari kedua belah pihak.

Putusan intervensi menjadi bagian yang paling signifikan dalam keputusan ini. Pengadilan mengabulkan sebagian gugatan Para Penggugat Intervensi. Pengadilan menyatakan bahwa Para Penggugat Intervensi, Tergugat Intervensi II, dan Tergugat Intervensi IV adalah ahli waris yang sah dari almarhum D. Soekamto. Lebih lanjut, pengadilan juga menyatakan bahwa Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Salah satu poin krusial dalam putusan ini adalah pernyataan pengadilan bahwa akta jual beli No. 15/12/Mgs/JBL/1994 tanggal 18 April 1994 antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II dinyatakan batal. Pengadilan juga menyatakan bahwa peralihan hak bukti kepemilikan terhadap objek sengketa dari atas nama Ny. Suminah Soekamto menjadi atas nama Upoyo Edi Hartanto alias Tan Ing Lieng adalah tidak sah, cacat hukum, dan batal menurut hukum. Ini menunjukkan adanya ketidakabsahan dalam proses peralihan kepemilikan objek sengketa. Putusan ini memiliki implikasi signifikan terhadap status kepemilikan objek sengketa. Pengadilan menyatakan bahwa tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa adalah milik para Penggugat Intervensi, Tergugat Intervensi II, dan Tergugat Intervensi IV sebagai ahli waris almarhum D. Soekamto, yang belum pernah dibagi waris. Hal ini mengembalikan status kepemilikan objek sengketa kepada para ahli waris dan membatalkan peralihan kepemilikan yang telah terjadi sebelumnya. Secara keseluruhan, putusan ini menunjukkan kompleksitas hukum dalam sengketa tanah dan warisan. Pengadilan telah melakukan pertimbangan mendalam terhadap berbagai aspek hukum, termasuk hukum waris, hukum pertanahan, dan hukum perjanjian. Putusan ini juga menekankan pentingnya keabsahan dalam proses peralihan hak atas tanah dan pentingnya mempertimbangkan hak-hak ahli waris dalam transaksi properti yang melibatkan harta warisan. Keputusan untuk membatalkan akta jual beli dan peralihan hak milik menunjukkan bahwa pengadilan mengutamakan keadilan dan kebenaran hukum di atas formalitas dokumen.

Berdasarkan analisis diatas penulis tidak setuju dengan keputusan pengadilan yang hanya mengabulkan sebagian gugatan para Penggugat Intervensi namun tidak mengeluarkan ammar putusan yang dapat menimbulkan kepastian hukum kepada para pihak. Penulis juga tidak setuju karena pengadilan memutuskan objek sengketa sebagai harta warisan yang belum dibagi tanpa adanya pertimbangan kepada Penggugat yang telah membeli objek sengketa tersebut. Namun penulis tetap mengapresiasi pendekatan pengadilan yang mempertimbangkan aspek hukum waris, hukum pertanahan, dan hukum perjanjian dalam putusan ini. Meskipun putusan ini mungkin tidak memuaskan semua pihak, Putusan ini menegaskan pentingnya keabsahan dalam proses peralihan hak atas tanah dan melindungi hak-hak ahli waris dalam kasus yang melibatkan harta warisan. Secara keseluruhan, penulis tidak setuju dengan putusan pengadilan ini karena tidak menerapkan prinsip kepastian hukum dalam melindungi hak-hak ahli waris, dan memastikan bahwa proses hukum yang benar diikuti dalam peralihan kepemilikan tanah.

Banding

A. Pertimbangan Hakim dalam Banding Pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 140/PDT/2020/PT.SMG Yang Menyatakan Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Jual Beli Rumah

Pada 10 Januari 2020, penggugat pbanding mengajukan banding di depan Panitera Pengadilan Negeri Magelang karena Penggugat menolak keputusan pengadilan negeri Magelang. Pada tanggal 29 Januari 2020, penggugat sebagai pbanding mengajukan memori banding kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah. Memori banding tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang.

Pertimbangan hukum yang menjadi dasar bagi Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan Nomor 140/Pdt.G/2020/PT SMG. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dengan melihat Memori Banding dan Kontra Banding.

Memori Banding berisi Pertimbangan Hukum tingkat pertama telah menyimpang dari ketentuan yang telah diatur dengan tegas dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 butir IX. Dan mempertimbangkan Akta atau Perjanjian Jual beli atas obyek sengketa Nomor 15/12/MgS/JBL/1994 mengandung sebab yang terlarang yang diatur dalam Pasal 1337 dan Pasal 1471 KUHP. Dapat dikatakan bahwa Hakim Tingkat Pertama telah melakukan kecerobohan, ketidaktepatan dalam hal membatalkan peralihan hak atas objek sengketa karena dianggap adanya unsur perjanjian terlarang.

Kontra Banding dari Terbanding/Tergugat berisi bahwa para termohon banding/para tergugat sangat sependapat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Bahwa keberatan pbanding/penggugat harus ditolak karena berisikan keberatan yang tidak berdasar hukum, tidak beralasan, dan tidak sesuai dengan fakta-fakta dipersidangan. Bahwa Pbanding melakukan perbuatan yang terlarang jika dalam proses jual beli tidak melibatkan ahli waris.

Kontra Banding dari Para Terbanding/Penggugat intervensi berisi bahwa putusan pengadilan tingkat pertama tidak hanya tepat dan benar menurut hukum tetapi juga adil bagi kedua belah pihak. Bahwa memori banding dari Pbanding sama dengan materi dan substansi dengan gugatan, replik, jawaban terhadap gugatan intervensi dan dupliknya yang ditolak karena tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa, karena tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang dijadikan dasar dan kesimpulan dalam memutus perkara ini adalah tepat dan benar. Oleh karena itu, majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan mengambil alih keputusan ini di tingkat banding. Dalam perkara ini, tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini merupakan tanah dan rumah yang dimiliki oleh Para Tergugat dan Penggugat Intervensi, yang belum pernah diwariskan kepada ahli waris sebagai ahli waris almarhum D. Soekamto, yang meninggal dunia pada tanggal 22 Agustus 1984. Fakta-fakta berikut dibuktikan dalam persidangan:

- 1) Pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang UU perkawinan, yang berisi bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama;
- 2) Soekamto menikah dengan Tergugat I pada 1 Oktober 1960. Meskipun objek sengketa diperoleh sejak tahun 1976, jelas bahwa D. Soekamto benar-benar terlibat dalam proses perolehannya. Hal itu tidak menghapus haknya untuk memperoleh objek sengketa, dan haknya beralih ke semua ahli warisnya.
- 3) Bahwa kedudukan Tergugat dalam Sertifikat tersebut selain untuk dirinya sendiri juga sebagai isteri dari D. Soekamto karena dalam nama pemegang hak SHGB adalah Ny. Suminah Sukamto.
- 4) Setelah alm. D. Soekamto meninggal dunia pada tanggal 22 Agustus 1984, maka hak objek sengketa diahlikan kepada ahli waris D. Soekamto
- 5) Pada tanggal 6 April 1985, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) terbit

B. Analisis Putusan

Objek sengketa adalah harta bersama atau harta gono-gini yang dimiliki D. Soekamto sepanjang perkawinannya dengan Tergugat I. Karena D. Soekamto telah meninggal dunia dan tidak ada bukti dari persidangan yang menunjukkan bahwa objek sengketa diwariskan, maka Tergugat I adalah yang berhak atas harta tersebut. Sehingga Akta Jual Beli Nomor 15/12/MgS/JBL/1994 tertanggal 18 April 1994 yang diterbitkan PPAT HIASINTA YANTI SUSANTI TAN, SH., tidak sah secara hukum, karena barang yang menjadi subjek sengketa dalam perjanjian tersebut bukan hanya barang yang dimiliki oleh pihak penjual, tetapi juga barang yang dimiliki oleh orang lain di luar perjanjian, perjanjian tersebut mengandung sebab yang dilarang. Menurut Pasal 1337 KUHPerdara, suatu kausa atau sebab dilarang jika hal itu dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan moral atau ketertiban umum. Selain itu Pasal 1471 KUHPerdara menyatakan penjualan atau pembelian barang orang lain adalah terlarang dan mengancam batal demi hukum jika tetap melakukannya. Karena perjanjian seperti itu dilarang dan mengancam batal bagi pihak yang melakukannya, syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara yang disebutkan di atas tidak dipenuhi oleh perjanjian tersebut, seperti yang ditunjukkan dalam Akta Jual Beli Nomor 15/12/MgS/JBL/1994 tertanggal 18 April 1994.

Putusan Pengadilan Tinggi berisi menerima banding dari pbanding berarti pihak pengadilan atau lembaga yang berwenang telah menerima dan mengakui permohonan banding dari pihak yang tidak puas dengan keputusan awal. Ini menandakan bahwa proses banding akan dilanjutkan untuk meninjau kembali keputusan yang telah diambil. Selanjutnya menguatkan putusan pengadilan negeri, ini mengacu pada prinsip bahwa keputusan yang diambil oleh pengadilan harus dihormati dan ditegakkan. Selanjutnya menghukum pbanding untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan analisis di atas penulis tidak setuju dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Tinggi, karena tidak mencerminkan keadilan dimana ketika pbanding mengajukan banding dan ternyata putusan pengadilan tinggi sama dengan putusan pengadilan negeri yang hanya mengabulkan sebagian gugatan penggugat intervensi tanpa mempertimbangkan gugatan/bukti dari penggugat. Jika Akta Jual Beli Nomor 15/12/MgS/JBL/1994 tertanggal 18 April 1994 yang diterbitkan PPAT HIASINTA YANTI SUSANTI TAN, SH., tidak sah secara hukum, kenyataannya dalam pembuatannya akta jual beli tersebut melibatkan penjual beserta 2 orang saksi yaitu anak dan menantu dari tergugat. Artinya bahwa perjanjian tersebut bukanlah suatu ham terlarang karena pada nyatanya perjanjian tersebut dilakukan secara sadar, terang, tunai, kecakapan para pihak, dan terpenuhinya asas konsensualisme. Pbanding adalah pembeli yang memiliki itikad baik dimana sudah memenuhi semua hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Bahkan pbanding memberikan keringanan bagi para tergugat untuk dapat tinggal sementara/ngontrak diobjek sengketa. Penulis tidak setuju dengan keputusan Pengadilan Tinggi karena tidak memberikan kepastian hukum untuk melindungi hak pembeli yang beritikad baik. Hakim harus mempertimbangkan keadilan, kepastian hukum, dan keuntungan saat memutuskan suatu perkara.

Kasasi

A. Memori Kasasi

Upoyo Edy Hartanto, yang juga dikenal sebagai Tan Ing Lieng, mengajukan banding atas putusan Pengadilan Tinggi Semarang, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Magelang, dengan perkara perdata nomor 140/Pdt/2020/PT.SMG. Karena para hakim banding hanya menganggap bahwa tidak ada aspek baru yang perlu diperhatikan, pemohon banding percaya bahwa pertimbangan mereka terlalu sepintas lalu dan tidak tepat. Sejalan dengan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 butir IX yang memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik, pemohon kasasi menegaskan bahwa jual beli objek

sengketa dengan Ny. Suminah Sukamto dilandasi dengan itikad baik. Di hadapan PPAT, proses jual beli dilakukan dengan harga yang wajar setelah memastikan bahwa semua persyaratan terpenuhi.

Selain itu, menurut pemohon kasasi, hakim tingkat pertama telah salah menerapkan Pasal 1337 KUHPerdara mengenai sebab yang terlarang. Ia menyatakan bahwa karena jual beli tersebut dilakukan secara sadar, umum, dan oleh orang-orang yang memiliki kecakapan dan kapasitas hukum, maka tidak ada unsur perjanjian yang terlarang. Selain itu, tanah yang dijual tidak bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan. Dalam petitumnya, pemohon kasasi meminta Mahkamah Agung untuk mengabulkan permohonan kasasi pemohon kasasi untuk seluruhnya dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Magelang dan Pengadilan Tinggi Samarang.

B. Fakta Hukum

1. Objek sengketa diperoleh Penggugat melalui jual beli sah dengan Tergugat I, dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 15/12/Mgs/JBL/1994 tertanggal 18 April 1994 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00281 yang terurai dalam surat ukur semenjak tanggal 15 November 2006 yang telah dibalik nama atas nama Penggugat sejak tahun 2006.
2. Objek sengketa dikuasai secara fisik oleh Para Tergugat sejak 1994 berdasarkan perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat (pemilik) dan Tergugat I (penyewa) yang berakhir pada 18 April 1997.

C. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung

1. Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Mahkamah Agung menerapkan ketentuan bahwa setelah 5 tahun sertifikat diterbitkan, pihak lain tidak dapat lagi menuntut hak atas tanah tersebut. Dalam kasus ini, sertifikat atas nama Penggugat telah jauh melampaui batas waktu 5 tahun.
2. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik Merujuk pada SEMA Nomor 7 Tahun 2012 angka IX, Mahkamah Agung menegaskan bahwa perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, dalam hal ini adalah Penggugat.

D. Analisis Putusan

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertifikat hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan Peraturan Pemerintah ini merupakan bukti kepemilikan yang dapat diandalkan, tetapi tidak sempurna. Putusan pengadilan atau kesalahan administratif dapat mengakibatkan pembatalan sertifikat. Pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik ditekankan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012. Salah satu faktor utama yang dipertimbangkan dalam putusan-putusan kasasi yang dianalisis adalah prinsip ini.

Sejumlah faktor yang merepresentasikan upaya Mahkamah Agung untuk menjaga keadilan dan kejelasan hukum dalam sistem pertanahan di Indonesia telah dipertimbangkan sebelum menerima kasasi dalam kasus ini. Terutama dalam membaca Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Mahkamah Agung menemukan bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum.

Ketika mengajukan gugatan terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah berlaku selama lebih dari lima tahun, pengadilan yang lebih rendah dikatakan telah mengabaikan aspek kedaluwarsa dan gagal untuk memberikan bobot yang cukup pada bukti formal seperti Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Guna Bangunan. Hal ini dianggap sebagai kesalahan dalam penerapan hukum pembuktian perdata.

Selain itu, sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, putusan kasasi ini menyoroti pentingnya penerapan prinsip perlindungan konsumen yang beritikad baik. Demi menjaga kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah dan

melindungi hak-hak pembeli yang beritikad baik, Mahkamah Agung berusaha untuk melakukan kompromi. Selain untuk menghindari konflik properti yang berlarut-larut, pengabulan kasasi tersebut bertujuan untuk meningkatkan legitimasi dan efisiensi sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Mahkamah Agung Indonesia membuat SEMA Nomor 7 Tahun 2012 sebagai reaksi atas kerumitan sengketa tanah di Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan perlindungan terhadap pembeli yang jujur. Mengingat bahwa sebelumnya terdapat kekosongan hukum di bidang perlindungan pembeli yang telah menyelesaikan transaksi yang sah, kebutuhan mendesak akan kejelasan hukum dalam transaksi real estat menjadi pendorong terciptanya SEMA ini.

Sistem pendaftaran tanah yang diuraikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara harmonis diperkuat oleh SEMA Nomor 7 Tahun 2012, yang memberikan pemahaman yang lebih mendalam kepada para pemegang sertifikat mengenai perlindungan hukum mereka. Meskipun bukan merupakan peraturan perundang-undangan, SEMA memiliki kekuatan hukum internal dan memberikan arahan teknis kepada para hakim ketika menerapkan hukum. Kriteria yang jelas untuk mengidentifikasi pembeli yang beritikad baik diuraikan dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012. Kriteria tersebut meliputi menyelesaikan jual beli dengan menggunakan prosedur dan formulir yang benar, melakukan penelitian pra-transaksi, menyelesaikan transaksi di hadapan PPAT, memverifikasi keaslian sertifikat di BPN, dan membayar harga sesuai dengan nilai wajar.

Dengan adanya AJB No. 15/12/Mgs/JBL/1994 yang dibuat di hadapan PPAT, kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00281, dan fakta bahwa perusahaan telah berganti nama sejak tahun 2006, maka penerapan SEMA tersebut sangat relevan dalam kasus ini.

Dalam hal ini, penggunaan SEMA tidak hanya melindungi hak-hak pembeli yang telah mengikuti prosedur yang disyaratkan dan menawarkan kepastian hukum dalam transaksi real estat, tetapi juga memperkuat sistem pendaftaran tanah dan menghindari konflik yang berkepanjangan. Dalam kapasitasnya sebagai pelindung dan penafsir hukum tertinggi, Mahkamah Agung percaya bahwa kasasi tersebut harus diterima untuk memperbaiki penafsiran hukum yang salah dari pengadilan yang lebih rendah dan menjaga keseragaman dalam kasus-kasus serupa di masa depan.

Keputusan ini memiliki konsekuensi penting, seperti memperkuat sistem pendaftaran tanah dengan menyoroti pentingnya sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang dapat diandalkan, melindungi pembeli yang jujur yang meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem tersebut, dan menjunjung tinggi undang-undang batas waktu lima tahun untuk menggugat sertifikat yang telah diterbitkan untuk menciptakan kepastian hukum, serta memperkuat fungsi Mahkamah Agung dalam menegakkan keadilan dan keseragaman dalam pelaksanaan hukum pertanahan. Sebagai hasilnya, putusan kasasi ini tidak hanya menyelesaikan masalah khusus yang dihadapi tetapi juga memperkuat sistem pendaftaran tanah, mempromosikan kepastian hukum dalam transaksi real estat, dan memberikan arahan penting untuk pelaksanaan hukum pertanahan di Indonesia.

SIMPULAN

Putusan Pengadilan Negeri Magelang No. 21/Pdt.G/2019/PN.Mgg tentang gugatan perbuatan melawan hukum atas kepemilikan rumah secara tidak sah menjadi pokok bahasan utama dalam analisis ini. Penggugat mendalilkan bahwa kegagalan Tergugat I untuk menyerahkan rumah tersebut sesuai dengan isi perjanjian jual beli telah mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil. Majelis Hakim menjunjung tinggi keadilan dan kejelasan hukum dalam sistem pertanahan dalam Peraturan Pemerintah RI

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan SEMA Nomor 7 Tahun 2012, sehingga dapat disimpulkan setelah melalui Pengadilan Tingkat I, Banding, dan Kasasi bahwa Hakim menerima gugatan perbuatan melawan hukum. Teknik yuridis normatif digunakan dalam penelitian ini, dengan fokus menganalisis sumber-sumber dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum dan penguasaan tanah tanpa hak.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal & Buku

- Efendi Perangin, 1986, Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta: CV. Rajawali, hal. 13.
- H.F.A.Volma r., Pengantar Study Hukum Perdata (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hal.184.
- Lie, C., Clarosa, V., Yonatan, Y. A., & Hadiati, M. (2023). Pengenalan Hukum Kontrak dalam Hukum Perdata Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1), 918-924.
- Luthfi, M. A., & Khisni, A. (2018). Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya. *Jurnal Akta*, 5(1), 65-74.
- Moertiono, R. J. (2020). Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011). *Jurnal Ilmiah METADATA*, 2(1), 1-21.
- Nae, F. E. (2013). Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat. *Lex Privatum*, 1(5).
- Pohan, M. N., & Hidayani, S. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1), 45-58.
- R. Suryatin, Hukum Ikatan, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hal.82.
- Sinaga, A. R. (2022). Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjual Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris. *Jurnal Notarius*, 1(2).
- Soetomo., Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981, hal.12.
- Susanto, B. (2014). Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(20), 76-82.
- Tampil Anshari., Undang-Undang Pokok agraria Dalam Bagan, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU, Medan, 200, hal.187.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012