

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Di Indonesia, tanah mempunyai arti yang penting bagi kehidupan rakyatnya. Tanah yang memberikan kehidupan, karena disinilah setiap orang bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan serta beranak cucu, yang akhirnya tanah pula tempat orang dikuburkan setelah meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir. Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) , yang berbunyi : Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agama.

Salah satu cara untuk mendapatkan atau memiliki tanah adalah dengan cara jual beli tanah, artinya pihak yang ingin memiliki tanah tersebut harus membeli dari orang yang menjual. Dengan adanya praktek jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang selanjutnya dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut. Praktek jual beli biasanya dibuatkan suatu perjanjian atau akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Perikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang

berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk khusus perjanjian yang diatur dalam Undang- Undang.<sup>1</sup>

Dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang biasanya menerapkan asas kebebasan berkontrak yang mana para pihak yang melakukan perjanjian dengan bebas mengemukakan apa yang menjadi maksud dan tujuan dari isi perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Oleh karena itu maka menurut ketentuan tersebut diatas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>7</sup> Maksud dan tujuan ketentuan tersebut diatas adalah untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah tersebut, maka proses jual beli hanya dilakukan

---

<sup>1</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 36.

diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang telah disahkan atau dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian dapat diketahui, bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual tanah tersebut kepada pembeli.

Sengketa jual beli tanah merupakan perkara yang sering terjadi di masyarakat. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, seperti ketidakjelasan kepemilikan tanah, cacat hukum dalam proses jual beli, dan wanprestasi oleh salah satu pihak.

Ketika terjadi sengketa jual beli tanah, pihak yang merasa dirugikan dapat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Di pengadilan, hakim akan memutus perkara berdasarkan fakta dan bukti yang diajukan oleh para pihak. Putusan hakim tersebut akan memuat deskripsi tentang duduk perkara, pertimbangan hukum, dan amar putusan.

Dalam praktik jual beli tanah yang terjadi ditengah masyarakat bermacam macam kejadian, antara lain jual beli tanah dengan cara mengangsur sehingga seringkali terjadi sengketa jual beli tanah disebabkan belum lunas pembayarannya. Dengan adanya praktik jual beli yang belum lunas pembayarannya, maka bisa menimbulkan masalah dikemudian hari apabila pihak pembeli tidak bisa membayar atau tidak melunasi (wanprestasi). Seperti yang sering terjadi ada pembeli belum menyelesaikan kewajibannya (belum lunas pembayarannya), akan tetapi sudah menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain, atau sama halnya yang terjadi pada pengembang bisnis properti, tanah yang dibeli namun belum dilunasi pembayarannya akan

tetapi sudah dikapling-kapling dan dijual kembali kepada konsumen atau pihak lain.

**Tabel 1**

**Putusan Pengadilan Tentang  
Sengketa Jual Beli Tanah**

No	Nomor putusan	Penggugat	Tergugat	Objek Perkara	Petitum	Amar putusan	Ket
1	Nomor:31/pdt.G/2019/P N Plp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hj. Sitti Marwah</li> <li>- Ir. H. Makmur F Zakaria,MSi .Ag</li> <li>- Dahniar Zakaria</li> <li>- Akhmad Rikhun</li> <li>- Muhammad Idhar, Se</li> <li>- Tri Putri Marsawe, Ns</li> <li>- Syahrul Awal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Kamaruddin Zakaria alias Andi</li> <li>-Kamaruddin Zakaria Opu Tomangi</li> <li>-Ir. Andi Lukman</li> <li>-Kamaruddin Zakaria</li> <li>-Andi Baso Nyiwi Nur Bin Andi Nyiwi Nur opu Cengkeh</li> <li>-Ladi Jamiun</li> <li>-Drs. Marhan Ismail</li> <li>-Subhan, S.Sos</li> <li>-Camat Wara Selatan selaku PPAT (turut Tergugat)</li> <li>-Kepala Kantor</li> </ul>	Perbuatan Melawan Hukum	<p>-DALAM POKOK PERKARA</p> <p>A. PRIMAIR</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;</li> <li>2. Menetapkan :               <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Hj.St.Marwah;</li> <li>2) Ir.H.Makmur F.Zakaria;</li> <li>3) Dahniar Zakaria;</li> <li>4) Akhmad Rikhun;</li> <li>5) Muhammad Idhar, SE</li> <li>6) Tri Putri Marsawe, Ns</li> <li>7) Syahrul Awal</li> </ol>               sebagai ahli waris yang sah dari Alm. H. Sangngiang Zakaria alias H. Opu Dg. Lebbi;</li> <li>3. Menyatakan secara hukum bukti pembayaran pada BNI 1946 Cabang Palopo tanggal 16 April 1990 adalah sah dan berharga menurut hukum;</li> <li>4. Menyatakan Secara Hukum Perbuatan H. Sangngiang Zakaria melakukan pembayaran atas kredit macet dari Tergugat I pada Bank BNI 1946 Cabang Palopo adalah merupakan perbuatan hukum lelang di bawah tangan;</li> </ol>	<p>MENGADILI</p> <p>Dalam pokok perkara :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;</li> <li>2. Menyatakan bahwa para Peggugat               <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ny.Hj.St.Marwah;</li> <li>2) Ir.H.Makmur F.Zakaria;</li> <li>3) Hj.Sitti Murni Zakaria;</li> <li>4) Dahniar Zakaria;</li> </ol>               sebagai ahli waris yang sah dari Alm. H. Sangngiang Zakaria alias H. Opu Dg. Lebbi</li> <li>3. Menyatakan bukti pembayaran pada BNI 1946 Cabang Palopo tanggal 16 April 1990 adalah sah dan berharga;</li> <li>4. Menyatakan Objek sengketa adalah Hak milik dari Alm. H. Sangngiang Zakaria alias H. Opu Dg. Lebbi;</li> <li>5. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menguasai sebahagian dari objek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan Peggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;</li> </ol>	Belum Inkracht

			Pertanahan/A TR Kota Palopo	<p>5. Menyatakan Secara Hukum:</p> <p>a) Sebidang tanah Milik sebagaimana Sertifikat Milik Nomor: 1 Desa Takkalala dengan Surat Ukur Nomor: 179/1975, tanggal 9 Juli 1975 dengan luas 42.380 M2 (empat puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Kamaruddin Zakaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sebelah Utara : Sungai dan empang Milik Ruqayah K. Zakaria</li> <li>- Sebelah Selatan : Sungai Songka</li> <li>- Sebelah Timur : Bibir Pantai Songka</li> <li>- Sebelah Barat : Perkampungan Rakyat Songka</li> </ul> <p>Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa 1;</p> <p>b) Sebidang tanah milik sebagaimana Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Sulawesi Selatan Nomor: 597/HM/1974, tentang Pemberian Pengakuan Hak atas sebidang tanah Milik Adat yang belum terdaftar, seluas 70.587 M2 (tujuh puluh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi,tanggal 9 Mei 1974, yang terletak di Desa Murante Kecamatan Mungkajang Kota Palopo (dahulu Desa Murante Kecamatan Wara Kabupaten Luwu)atas nama Kamaruddin Zakaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sebelah Utara : Sungai</li> <li>- Sebelah Selatan : Jl. Andi Ahmad (dahuluJalanPantilang)</li> <li>- Sebelah Timur : KebunAmbe Banda</li> </ul>	<p>6. Menyatakan perbuatan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang melakukan transaksi jual beli dan menguasai sebahagian dari objek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;</p> <p>7. Menyatakan seluruh surat-surat kepemilikan Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sepanjang berkaitan atas objek sengketa 1 adalah batal demi hukum;</p> <p>8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat ataupun orang lain yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan sempurna tanpa syarat kepada Penggugat;</p> <p>9. Memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan ini;</p> <p>10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp.9.606.000.00 (sembilan juta enam ratus enam ribu rupiah);</p> <p>11. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya ;</p>	
--	--	--	-----------------------------------	---	---	--

					<p>- Sebelah Barat : Kawasan Hutan Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa 2; yang di lakukan Pembayaran oleh H. Sangngiang Zakaria atas kredit macet dari Tergugat 1 pada Bank BNI 1946 Cabang Palopo adalah hak milik dari Sangngiang Zakaria yang menjadi Hak Milik dari Penggugat;</p> <p>6. Menyatakan Secara Hukum Perbuatan Tergugat 1 yang tidak melakukan penandatanganan bukti surat-surat peralihan hak atas tanah objek sengketa tanpa alasan hukum yang SAH adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;</p> <p>7. Menyatakan Secara Hukum Perbuatan Tergugat 2 yang menguasai sebahagian dari Tanah Objek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat, merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat;</p> <p>8. Menyatakan Secara Hukum Perbuatan Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 yang melakukan transaksi jual beli dan menguasai sebahagian dari Tanah Objek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat, merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat;</p> <p>9. Menyatakan Secara Hukum seluruh surat-surat kepemilikan Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 sepanjang berkaitan atas Tanah Objek Sengketa 1 adalah Adalah</p>	
--	--	--	--	--	--	--

					<p>Batal Demi Hukum, Tidak Sah dan tidak mengikat menurut hukum;</p> <p>10. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 ataupun orang lain yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan Objek Sengketa 1 dan 2 dalam keadaan kosong dan sempurna kepada Penggugat tanpa syarat apapun dan apabila perlu dengan bantuan polisi atau aparat penegak hukum lainnya:</p> <p>11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat 2 untuk melakukan proses balik nama dan atau perbuatan hukum yang dianggap perlu atas objek sengketa :</p> <p>a) Sebidang tanah milik sebagaimana Sertifikat Milik Nomor : 1 Desa Takkalala dengan Surat Ukur Nomor ; 179/1975, tanggal 9 Juli 1975 dengan luas 42.380 M<sup>2</sup> (empat puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Kamaruddin Zakaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sebelah Utara : Sungai dan empang Milik Ruqayah K. Zakaria</li> <li>- Sebelah Selatan : Sungai Songka</li> <li>- Sebelah Timur : Bibir Pantai Songka</li> <li>- Sebelah Barat : Perkampungan Rakyat Songka</li> </ul> <p>b) Sebidang tanah milik sebagaimana Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Sulawesi Selatan Nomor: 597/HM/1974, tentang Pemberian Pengakuan Hak atas sebidang tanah Milik Adat yang</p>	
--	--	--	--	--	--	--



					<p>belum terdaftar, seluas 70.587 M<sup>2</sup> (tujuh puluh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi,tanggal 9 Mei 1974, yang terletak di Desa Murante Kecamatan Mungkajang Kota Palopo (dahulu Desa Murante Kecamatan Wara Kabupaten Luwu) atas nama Kamaruddin Zakaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sebelah Utara : Sungai</li> <li>- Sebelah Selatan : Jl. Andi Ahmad (dahulu Jalan Pantilang)</li> <li>- Sebelah Timur : KebunAmbe Banda</li> <li>- Sebelah Barat : Kawasan Hutan</li> </ul> <p>12. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 dan Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan ini;</p> <p>13. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini</p>	
--	--	--	--	--	--	--

2	Nomor: 154/pdt.G/2020/PT. MKS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hj. Sitti Marwah</li> <li>- Ir. H. Makmur F Zakaria,MSi .Ag</li> <li>- Dahniar Zakaria</li> <li>- Akhmad Rikhun</li> <li>- Muhammad Idhar, Se</li> <li>- Tri Putri Marsawe, Ns</li> <li>- Syahrul Awa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kamaruddin Zakaria alias Andi kamaruddin Zakaria Opu Tomangi</li> <li>- Ir. Andi Lukman Kamaruddin Zakaria</li> </ul>	Perbuatan Melawan Hukum	<p>DALAM POKOK PERKARA</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menolak Gugatan para Penggugat kini para Terbanding.</li> <li>2. Menghukum para Penggugat kini para Terbanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.</li> </ol>	<p>MENGADILI</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menyatakan permohonan banding pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dapat diterima;</li> <li>2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor 31/Pdt.G/2019/PN.Plp, tanggal 24 Februari 2020, yang dimohonkan banding adalah sebagai berikut ;</li> </ol> <p>MENGADILI SENDIRI</p> <p>Dalam Pokok Perkara</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menolak gugatan para Penggugat kini para Terbanding seluruhnya</li> <li>2. Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)</li> </ol>	Belum Inkracht
3	Nomor: 1038 K/Pdt/2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hj. Sitti Marwah</li> <li>- Ir. H. Makmur F Zakaria,MSi .Ag</li> <li>- Dahniar Zakaria</li> <li>- Akhmad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Kamaruddin Zakaria alias Andi Kamaruddin Zakaria Opu Tomangi</li> <li>-Ir. Andi Lukman Kamaruddin Zakaria</li> <li>-Andi Baso Nyiwi Nur</li> </ul>	Perbuatan Melawan Hukum	<p>DALAM POKOK PERKARA</p> <p>B. PRIMAIR</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;</li> <li>b. Menetapkan : <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Hj.St.Marwah;</li> <li>2) Ir.H.Makmur F.Zakaria;</li> <li>3) Dahniar Zakaria;</li> <li>4) Akhmad Rikhun;</li> <li>5) Muhammad Idhar, SE</li> <li>6) Tri Putri Marsawe, Ns</li> <li>7) Syahrul Awal</li> </ol> </li> </ol>	<p>MENGADILI</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi; <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Hj. Sitti Marwah,</li> <li>2) Ir. H. Makmur F. Zakaria, Msi.Agb,</li> <li>3) Dahniar Zakaria,</li> <li>4) Akhmad Rikhun,</li> <li>5) Muhammad Idhar, Se,</li> <li>6) Tri Putri Marsawe, Ns,</li> <li>7) Syahrul Awal, Tersebut;</li> </ol> </li> <li>2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi</li> </ol>	Inkracht

		<p>Rikhun</p> <p>- Muhammad Idhar, Se</p> <p>- Tri Putri Marsawe, Ns</p> <p>- Syahrul Awal</p>	<p>Bin Andi Nyiwi Nur Opu Cengkeh</p> <p>-Ladi Jamiun</p> <p>-Drs. Marhan Ismail</p> <p>-Subhan, S.Sos</p>	<p>sebagai ahli waris yang sah dari Alm. H. Sangngiang Zakaria alias H. Opu Dg. Lebbi;</p> <p>c. Menyatakan secara hukum bukti pembayaran pada BNI 1946 Cabang Palopo tanggal 16 April 1990 adalah Sah Dan Berharga menurut hukum;</p> <p>d. Menyatakan Secara Hukum Perbuatan H. Sangngiang Zakaria melakukan pembayaran atas kredit macet dari Tergugat I pada Bank BNI 1946 Cabang Palopo adalah merupakan Perbuatan Hukum Lelang Di Bawah Tangan;</p> <p>e. Menyatakan Secara Hukum:</p> <p>a) Sebidang tanah Milik sebagaimana Sertifikat Milik Nomor: 1 Desa Takkalala dengan Surat Ukur Nomor: 179/1975, tanggal 9 Juli 1975 dengan luas 42.380 M2 (empat puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Kamaruddin Zakaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sebelah Utara : Sungai dan empang Milik Ruqayah K. Zakaria</li> <li>- Sebelah Selatan : Sungai Songka</li> <li>- Sebelah Timur : Bibir Pantai Songka</li> <li>- Sebelah Barat : Perkampungan Rakyat Songka</li> </ul> <p>Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa 1;</p> <p>b) Sebidang tanah milik sebagaimana Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Sulawesi Selatan Nomor: 597/HM/1974, tentang Pemberian Pengakuan Hak atas</p>	<p>Makassar Nomor 154/PDT/2020/ PT MKS, tanggal 16 Juni 2020 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Plp., tanggal 24 Februari 2020;</p> <p>MENGADILI SENDIRI</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);</li> <li>2. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);</li> </ol>	
--	--	--	--	--	---	--

					<p>sebidang tanah Milik Adat yang belum terdaftar, seluas 70.587 M2 (tujuh puluh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi,tanggal 9 Mei 1974, yang terletak di Desa Murante Kecamatan Mungkajang Kota Palopo (dahulu Desa Murante Kecamatan Wara Kabupaten Luwu)atas nama Kamaruddin Zakaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sebelah Utara : Sungai</li> <li>- Sebelah Selatan : Jl. Andi Ahmad (dahuluJalanPantilang)</li> <li>- Sebelah Timur : KebunAmbe Banda</li> <li>- Sebelah Barat : Kawasan Hutan</li> </ul> <p>Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa 2; yang di lakukan Pembayaran oleh H. Sangngiang Zakaria atas kredit macet dari Tergugat 1 pada Bank BNI 1946 Cabang Palopo adalah hak milik dari Sangngiang Zakaria yang menjadi Hak Milik dari Penggugat;</p> <p>f. Menyatakan Secara Hukum Perbuatan Tergugat 1 yang tidak melakukan penandatanganan bukti surat-surat peralihan hak atas tanah objek sengketa tanpa alasan hukum yang sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;</p> <p>g. Menyatakan Secara Hukum Perbuatan Tergugat 2 yang menguasai sebahagian dari Tanah Objek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat, merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat;</p>	
--	--	--	--	--	---	--

					<ul style="list-style-type: none"> <li>h. Menyatakan Secara Hukum Perbuatan Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 yang melakukan transaksi jual beli dan menguasai sebahagian dari Tanah Objek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat, merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat;</li> <li>i. Menyatakan Secara Hukum seluruh surat-surat kepemilikan Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 sepanjang berkaitan atas Tanah Objek Sengketa 1 adalah Adalah Batal Demi Hukum, Tidak Sah Dan Tidak Mengikat menurut hukum;</li> <li>j. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 ataupun orang lain yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan Objek Sengketa 1 dan 2 dalam keadaan kosong dan sempurna kepada Penggugat tanpa syarat apapun dan apabila perlu dengan bantuan polisi atau aparat penegak hukum lainnya;</li> <li>k. Memerintahkan kepada Turut Tergugat 2 untuk melakukan proses balik nama dan atau perbuatan hukum yang dianggap perlu atas objek sengketa : <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Sebidang tanah milik sebagaimana Sertifikat Milik Nomor : 1 Desa Takkalala dengan Surat Ukur Nomor ; 179/1975, tanggal 9 Juli 1975 dengan luas 42.380 M<sup>2</sup> (empat puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Kamaruddin</li> </ul> </li> </ul>	
--	--	--	--	--	--	--

					<p>Zakaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sebelah Utara : Sungai dan empang Milik Ruqayah K. Zakaria</li> <li>- Sebelah Selatan : Sungai Songka</li> <li>- Sebelah Timur : Bibir Pantai Songka</li> <li>- Sebelah Barat : Perkampungan Rakyat Songka</li> </ul> <p>b. Sebidang tanah milik sebagaimana Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Sulawesi Selatan Nomor: 597/HM/1974, tentang Pemberian Pengakuan Hak atas sebidang tanah Milik Adat yang belum terdaftar, seluas 70.587 M<sup>2</sup> (tujuh puluh ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi, tanggal 9 Mei 1974, yang terletak di Desa Murante Kecamatan Mungkajang Kota Palopo (dahulu Desa Murante Kecamatan Wara Kabupaten Luwu) atas nama Kamaruddin Zakaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sebelah Utara : Sungai</li> <li>- Sebelah Selatan : Jl. Andi Ahmad (dahulu Jalan Pantilang)</li> <li>- Sebelah Timur : Kebun Ambe Banda</li> <li>- Sebelah Barat : Kawasan Hutan</li> </ul> <p>l. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.</p>	
--	--	--	--	--	--	--

Berdasarkan uraian latar belakang dan tabel putusan diatas, penulis tertarik untuk meneliti masalah diatas dengan judul; **DESKRIPSI PUTUSAN HAKIM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada judul tersebut maka penulis dapat merumuskan masalah “Mengapa terjadi Disparitas Putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung ?”

## **C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Untuk mengetahui alasan terjadinya disparitas putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung.

### **2. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat, baik secara teoritik maupun praktis :

- a. Secara teoritis, manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian adalah sebagai berikut :

Memberikan kontribusi teoritis terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya penyelesaian sengketa jual beli tanah.

- b. Secara praktis, kegunaan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Dapat dijadikan bahan acuan di bidang penelitian yang sejenis atau sebagai bahan pengembangan apabila akan dilakukan penelitian yang lebih lanjut.

2. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya untuk mencari, meneliti, menemukan, dan memecahkan masalah-masalah hukum berkaitan dengan jual beli tanah serta menjadi bahan referensi bagi pembaca dan penulis lainnya yang akan meneliti lebih lanjut tentang masalah yang sama.

#### D. Keaslian Penelitian

##### Penelitian ini dengan judul : **DESKRIPSI PUTUSAN HAKIM TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH**

- a) Nama : Matheus Rainapa  
NIM : 14310116  
Judul : Analisis Yuridis Tentang Pembatalan Putusan  
Pengadilan Tinggi Jakarta Oleh Mahkamah Agung  
Dalam Perkara Perdata Jual Beli Tanah  
Rumusan Masalah : Bagaimakah Pertimbangan Hakim Mahkamah  
Agung Yang Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi  
Terhadap Perkara Jual Beli Tanah ?
- b) Nama : Riska Sintia Hadjo Kudji  
NIM : 16312932  
Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Putusan  
Pengadilan Tinggi Kupang Oleh Mahkamah Agung  
Dalam Perkara Perdata Tanah.  
Rumusan Masalah : Apa Yang Menjadi Dasar Pertimbangan Hakim  
Mahkamah Agung Membatalkan Putusan Pengadilan  
Kupang Dalam Perkara Perdata Diwilayah Hukum  
Pengadilan Negeri Waingapu ?
- c) Nama : Yohanes Keko  
NIM : 17313060  
Judul : Deskripsi Tentang Putusan Hakim Mahkamah  
Agung Yang Menolak Permohonan Kasasi Dalam  
Sengketa Tanah  
Rumusan Masalah : Bagaimana Dasar Pertimbangan Hakim Mahkamah  
Agung Yang Menolak Permohonan Kasasi Dalam  
Sengketa Tanah ?
- d) Nama : Yusuf Haryanto Mopia  
NIM : 18310239



- Judul : Deskripsi Tentang Putusan Hakim Dalam Sengketa  
Jual Beli Tanah
- Rumusan Masalah :
1. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri dan Peninjauan Kembali, menolak gugatan Konvensi dan Mengabulkan gugatan rekonsensi?
  2. Mengapa Hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung mengabulkan gugatan konvensi dan menolak gugatan rekonsensi?
- e) Nama : Maryanto Djo Hau
- NIM : 17312926
- Judul : Disparitas Putusan hakim dalam Sengketa  
Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Hak Milik
- Rumusan Masalah : Mengapa hakim pengadilan negeri dan peninjauan kembali menjatuhkan putusan mengabulkan gugatan penggugat sedangkan hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menolak gugatan penggugat dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah tentang hak milik?

Berdasarkan penelitian skripsi diatas, jika dilihat dari judul dan rumusan masalah maka berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, perbedaannya antara lain :

- 1) Penelitian yang penulis lakukan adalah dengan mengkaji putusan yang penulis ambil dari beberapa pengadilan di Indonesia mulai dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung.
- 2) Lokasi peneliatian dan putusan pengadilan penulis berbeda dengan penelitian sebelumnya.
- 3) Permasalahan penelitian yang penulis kaji adalah deskripsi putusan hakim terhadap penyelesaian sengketa jual beli tanah mengenai disparitas putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung.

## E. Metode Penelitian

### 1. Sifat dan Jenis Penelitian

#### a) Sifat Penelitian

Berdasarkan judul diatas maka sifat penelitian yang digunakan oleh calon peneliti, dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang berusaha mendeskripsikan dan menguraikan objek dan subjek yang diteliti secara mendalam, luas dan terperinci. Sifat deskriptif dalam penelitian ini adalah hendak menjelaskan, menggambarkan, dan menguraikan disparitas putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung.

#### b) Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum seringkali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>2</sup>

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>3</sup>

### 2. Variabel Penelitian

Dilihat dari topik yang diangkat dalam penelitian ini, maka dalam penelitian ini menempatkan dua variabel penelitian antara lain sebagai berikut:

#### a) Variabel bebas

---

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, (Depok: Rajawali Pres, 2021, hlm.33.

<sup>3</sup> *Ibid* hlm 215

Variabel Bebas (*independent variable*) yaitu variabel yang mempengaruhi variabel terikat. Adapun yang menjadi variabel bebas dalam penelitian ini adalah Putusan Hakim terhadap penyelesaian sengketa jual beli tanah

b) Variabel Terikat

Variabel Terikat (*Dependent variable*) yaitu variabel yang dipengaruhi variabel bebas. Adapun yang menjadi variabel terikat dalam penelitian ini adalah disparitas putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder. Data sekunder adalah, data yang diperoleh dari bahan pustaka atau data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi serta peraturan perundang-undangan. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan Hukum yang mengikat seperti: peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan. Bahan Hukum Primer dalam putusan ini antara lain sebagai berikut:

a. Peraturan Perundang-undangan

1. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata
2. *Herziene Indonesich Reglement* (HIR) dan *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg)
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

6. Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
tentang Pendaftaran tanah

b. Putusan Pengadilan

1.Nomor : 31/Pdt.G/2019/PN.Plp

2.Nomor: 154/PDT/2020/PT.MKS

3.Nomor : 1038 K/Pdt/2021

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah jurnal-jurnal ilmiah karya tulis hukum atau pandangan ahli hukum, kasus-kasus hukum yang berkaitan dengan masalah penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus dan ensiklopedia hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini menggunakan studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, tesis, Disertasi, ensiklopedia, internet, dan sumber-sumber lain.

5. Analisis Data

Setelah data terkumpul maka teknik selanjutnya adalah analisis data yaitu proses mengolah data dengan cara data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu analisis yang bersifat deskriptif dengan menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan guna menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.