



## Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan MA Nomor 2523 K/Pdt/2015)

Gabriella Patricia Trinita Tomaso<sup>1</sup>, Merry Tjoanda<sup>2</sup>, Jenny Kristiana Matuankotta<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

@ : gabriellatomaso02@gmail.com

doi : xxxxxxxxxxxxxxxxx

### Info Artikel

#### Keywords:

Rights on Land and Building; Relinquishment of Rights; Legal Act.

#### Kata Kunci:

Hak Atas Tanah dan Bangunan; Pelepasan Hak; Perbuatan Hukum.

### Abstract

**Introduction:** In obtaining land rights, it can be obtained through transfer of rights as regulated in the Agrarian Law (UUPA). One of the ways to transfer of rights is by transferred rights, which means that the transfer of the right of ownership from the owner to another party is due to a legal act. However, in committing a legal act, the party who transfers the property rights is carried out on the basis of bad faith, in which the first party turns out to be committing a legal act on the land object which is not the right of ownership of the first party to the second party and also to the third party over the same land object that cause a dispute because of the act against the law made by the first party.

**Purposes of the Research:** The purpose of this paper is to determine the procedure for acquiring rights to land and buildings based on the relinquishment of rights and legality of ownership of land based on the relinquishment of rights.

**Methods of the Research:** The research method used is normative research with analytical descriptive type through a conceptual approach, a statutory approach, and case studies. The method of collecting legal materials used is library research.

**Results of the Research:** Based on the results of the research: first, the procedure for obtaining rights to land and buildings, the rights are transferred or released due to a legal act. Acquisition of rights is carried out based on applicable legal procedures or provisions. Second, in transferring rights, only entitled persons can take legal actions to avoid cause of disputes and losses of other parties.

### Abstrak

**Latar Belakang:** Dalam memperoleh hak atas tanah, dapat diperoleh melalui peralihan hak sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu bentuk peralihan hak yaitu dengan dialihkan / pemindahan hak yang artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Namun dalam melakukan suatu perbuatan hukum tersebut, pihak yang melakukan peralihan hak milik itu dilakukan atas dasar itikad tidak baik, dimana pihak itu ternyata melakukan perbuatan hukum atas objek tanah yang bukan hak pihak pertama kepada pihak kedua dan juga pihak ketiga atas obyek tanah yang sama sehingga menimbulkan suatu sengketa karena adanya perbuatan melawan hukum tersebut.

**Tujuan Penelitian:** untuk mengetahui prosedur perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan pelepasan hak serta keabsahan pemilikan atas tanah berdasarkan pelepasan hak.

**Metode Penelitian:** Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan tipe penelitian bersifat deskriptif analitis melalui pendekatan konseptual, pendekatan peraturan perundang-undangan, dan studi kasus. Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah penelitian kepustakaan.

**Hasil Penelitian:** Berdasarkan hasil penelitian, pertama prosedur perolehan hak atas tanah dan bangunan, hak tersebut beralih / berpindah atau dilepaskan karena adanya suatu perbuatan hukum. Perolehan hak dilakukan berdasarkan prosedur atau ketentuan hukum yang berlaku. Kedua, dalam melakukan peralihan hak, hanya orang yang berhak yang dapat melakukan perbuatan hukum agar tidak menimbulkan sengketa dan kerugian bagi pihak lain.

## 1. Pendahuluan

Sebagai makhluk sosial setiap manusia selalu mengadakan hubungan dengan manusia lain. Manusia dikodratkan untuk selalu hidup bersama demi hidupnya, menimbulkan satu jenis hukum yang ketentuannya mengatur tentang kehidupan itu dan dinamakan Hukum Perdata (*Privat Recht*)<sup>1</sup>. Hukum Perdata (materiel) sebagai sistem kaedah-kaedah hukum, mengatur hubungan antar pribadi dalam memenuhi kepentingan-kepentingannya<sup>2</sup>. Menurut W.L.G. Lemarie, struktur hukum perdata adalah sebagai berikut:<sup>3</sup>

- a) Kaedah-kaedah hukum tentang pribadi kodrati, hak-hak dan kewajiban-kewajibannya, hubungan hukum, dan seterusnya (Hukum Pribadi).
- b) Kaedah-kaedah hukum yang mengatur kebutuhan-kebutuhan kebendaan, ekonomis dari pribadi kodrati (Hukum Harta Kekayaan).
- c) Kaedah-kaedah hukum yang mengatur hubungan kekerabatan (Hukum Keluarga).
- d) Kaedah-kaedah hukum yang mengatur masalah-masalah kewarisan (Hukum Waris).

Hukum harta kekayaan merupakan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai hubungan antara subjek hukum dan objek hukum dalam suatu peristiwa hukum<sup>4</sup>, yang merupakan objek hukum dari hukum harta kekayaan tersebut yaitu benda (zaak). Maka ruang lingkup dari hukum harta kekayaan terdiri dari Hukum Benda dan Hukum Perikatan. Benda sebagai objek hukum harta kekayaan, undang-undang membaginya dalam beberapa macam:<sup>5</sup>

- a) Benda yang dapat diganti dan yang tidak dapat diganti;
- b) Benda yang dapat diperdagangkan dan yang tidak dapat diperdagangkan;
- c) Benda yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi;
- d) Benda bergerak dan yang tak bergerak.

Benda tak bergerak seperti Tanah diatur secara khusus dalam hukum agrarian, dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang

<sup>1</sup> R Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 147.

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto and Purnadi Purbacaraka, *Sendi Sendi Ilmu Hukum Dan Tata Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), 63.

<sup>3</sup> Soekanto and Purbacaraka. *Ibid.*

<sup>4</sup> Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia. Op. Cit.* h. 160.

<sup>5</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Jakarta: Intermasa, 2003), h. 41.

dimaksudkan di sini, hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.<sup>6</sup>

Ada beberapa macam hak atas tanah yang terdapat dalam pasal 16 dan pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), salah satunya yaitu Hak Milik. Menurut pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran penggantian kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.<sup>7</sup>

Dalam memperoleh hak, khususnya hak milik atas tanah, dapat diperoleh melalui peralihan hak milik sebagaimana yang diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA. Salah satu bentuk peralihan hak milik yaitu hak milik dialihkan / pemindahan hak yang artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Pemindahan atau peralihan hak tersebut dapat terjadi karena adanya suatu perjanjian diantara kedua belah pihak. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal,<sup>8</sup> dalam hal membuat perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni:

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Perjanjian khususnya terkait benda tidak bergerak, diharuskan dengan akta Notaris, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, masih ditemui permasalahan terkait peralihan hak milik. Dalam melakukan suatu perbuatan hukum tersebut, pihak yang melakukan peralihan hak milik itu melakukannya atas dasar itikad tidak baik, dimana pihak itu ternyata melakukan perbuatan hukum atas objek tanah yang bukan hak pihak pertama kepada pihak kedua dan juga pihak ketiga atas obyek tanah yang sama sehingga menimbulkan suatu sengketa karena adanya perbuatan melawan hukum tersebut.

Dalam penelitian ini, penulis menganalisis kasus mengenai pelepasan hak atas tanah Eigendom Verponding No. 344 yang dilakukan oleh WFR (pihak pertama) kepada ADT (pihak kedua) seluas 100 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Pernyataan bermeterai yang dibuat oleh pihak pertama pada tanggal 01 Juni 1997. Bermula dari sewa-menyewa hak atas tanah dan bangunan antara pihak pertama dengan pihak kedua dengan dibuatnya akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Februari 1991 Nomor 33 dibuat dihadapan Muhammad Gimin Kotta, S.H., pada waktu itu Notaris di Ambon, dimana ditetapkan dalam akta perjanjian tersebut untuk menyewa dalam jangka waktu 9 tahun lamanya, terhitung mulai tanggal 7 Januari 1988 dan berakhir pada tanggal 7 Januari 1997. Pada tanggal 10 Agustus 1995, para pihak bermaksud untuk memperpanjang perjanjian sewa menyewa tersebut selama 3 tahun lagi yang dengan demikian sewa menyewa tersebut akan

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), h. 9.

<sup>7</sup> Djaja Sembiring Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan* (Bandung: Nuansa Aulia, 2015). h. 28.

<sup>8</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, Jakarta., 2008), h. 1.

berakhir pada tanggal 7 Januari 2000, dengan dibuatnya Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 dihadapan Notaris Kho Alberthus, S.H.. Namun dalam jalannya sewa menyewa, pihak pertama membuat perjanjian dihadapan Notaris untuk melepaskan hak atas tanah dan bangunan dengan menjual kepada pihak kedua atas tanah seluas 100 M<sup>2</sup> yang disewakan oleh pihak kedua sebagaimana yang diperjanjikan oleh pihak pertama melalui Akta Perjanjian tertanggal 18 Juni 1998 Nomor 5 yang dibuat dihadapan Sofiah Alkatiri, S.H., yang merupakan Notaris di Ambon pada waktu itu, berdasarkan Surat Pernyataan bermeterai yang telah dibuat oleh pihak pertama sebelumnya. Namun dalam kenyataannya, tanpa diketahui oleh pihak kedua, ternyata pihak pertama telah menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga yakni JS seluas 387 M<sup>2</sup> yang termasuk didalamnya 100 M<sup>2</sup> yang telah diperjanjikan untuk dilepaskan hak atas tanah dan bangunannya kepada pihak kedua.

Perbuatan pihak pertama yang telah membuat perjanjian untuk melepaskan hak atas tanah dan bangunan kepada pihak kedua dan juga menjual tanah tersebut kepada pihak lain yakni pihak ketiga, mengakibatkan adanya sengketa antara pihak kedua dengan pihak ketiga.

## 2. Metode Penelitian

Tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan-permasalahan yang diteliti<sup>9</sup> dengan menggunakan pendekatan: *conceptual approach*, *statute approach*, serta *study case*.

## 3. Hasil Dan Pembahasan

### 3.1 Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya<sup>10</sup>. Hak atas tanah terdiri atas objek hak atas tanah dan subjek hak atas tanah. Objek hak atas tanah meliputi tanah negara dan tanah hak, sedangkan subjeknya adalah perseorangan (WNI dan WNA) serta badan hukum (badan hukum asing dan badan hukum Indonesia)<sup>11</sup>. Hak atas tanah merupakan hak asasi manusia yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) sebagaimana terdapat di dalam Pasal 28 H ayat (4) yang menyatakan bahwa, setiap orang berhak mempunyai milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

Dasar hukum pemberian hak atas tanah ada pada Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA. Ketentuan tentang hak atas tanah terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa, atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut Tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Macam-macam hak yang dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) disebutkan pada Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan:

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Raja Grafindo Persada (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 13-14.

<sup>10</sup> Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Op. Cit. h. 10.

<sup>11</sup> Soewito Widakdo, "Hak-Hak Atas Tanah: Perolehan Permasalahan Dan Perkembangannya," *Perspektif: Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan* 2, no. 1 (1997): 75-84, <https://doi.org/10.30742/perspektif.v2i1.133>, h. 76.

Hak-hak atas Tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya semantaraa sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hukum agraria terdapat 2 macam asas, salah satunya yaitu asas *Accessie* (Perlekatan). Asas ini diatur didalam Pasal 571 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah. Berarti bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang berarti hak atas tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah. Hukum tanah barat menganut asas *Accessie*, sedangkan hukum tanah adat menganut asas pemisahan horizontal (*horizontale schanding*)<sup>12</sup>, Menurut Rusmadi Murad bahwa dalam pemberian hak milik atas tanah harus memenuhi persyaratan permohonan hak milik atas tanah yaitu:<sup>13</sup>

- 1) Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas meterai yang cukup
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan
- 3) Fotocopi identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4) Asli bukti perolehan tanah atau alas hak
- 5) Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau rumah yang dibeli dari pemerintah
- 6) Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Surat Setoran Bea (SBB), Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
- 7) Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPH).

Permohonan Hak Milik dilampiri dengan:

- 1) Mengenai pemohon:
  - a) Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
  - b) Jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Mengenai tanahnya:

---

<sup>12</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Orang Dan Kebendaan* (Jakarta: FH Utama, 2011), h. 137.

<sup>13</sup> Juosfiel Sadpri Pansariang, "Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia," *Lex Privatum* 2, no. 3 (2014): 28-38, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6156>, h. 31.

- a) Data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b) Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
  - c) Surat lain yang dianggap perlu.
- 3) Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

Setelah semua berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik permohonan hak milik serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perolehan hak-hak atas tanah dan/atau peralihan hak-hak atas tanah (Levering) memiliki perbedaan perolehan dan/atau peralihan hak sebelum dan sesudah berlakunya UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, penyerahan (Levering) untuk benda tetap dilakukan secara bertahap dengan melakukan penyerahan bendanya secara nyata (surat-surat tanah) kemudian penyerahan secara yuridis. Sedangkan setelah berlakunya UUPA, baik penyerahan secara nyata maupun penyerahan secara yuridis dilaksanakan sekaligus dihadapan PPAT, dalam memperoleh hak atas tanah, hak tersebut beralih / berpindah atau dilepaskan karena adanya suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum terdiri dari:<sup>14</sup>

- a) Perbuatan Hukum Sepihak  
Ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula.
- b) Perbuatan Hukum Dua Pihak  
Ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua belah pihak (timbang balik)

Perbuatan hukum atas tanah ada yang mutlak dengan akta PPAT dan ada juga yang tidak mutlak dengan akta PPAT. Perbuatan hukum atas tanah yang mutlak harus dilakukan oleh dan / atau dihadapan PPAT adalah sebagai berikut:

- a) Jual Beli Tanah
- b) Hibah Tanah
- c) Tukar Menukar Tanah
- d) Pemasukan Inbreng dalam PT
- e) Pemisahan dan Pembagian Tanah
- f) *Hypotheek*
- g) *Credietverband*

Sedangkan perbuatan hukum atas tanah yang tidak mutlak dengan akta PPAT adalah:<sup>15</sup>

- a) Peralihan hak karena lelang
- b) Peralihan hak karena warisan
- c) Pelepasan hak atas tanah

Mutlak tidaknya peran PPAT bergantung pada apakah perbuatan hukum tersebut langsung menyangkut peralihan hak atas tanah dan dilakukan oleh dua pihak atautkah sepihak<sup>16</sup>. Akta yang

<sup>14</sup> R Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h. 292.

<sup>15</sup> Widakdo, "Hak-Hak Atas Tanah: Perolehan Permasalahan Dan Perkembangannya." *Op. Cit.* h. 82.

<sup>16</sup> Widakdo. *Ibid.*

dibuat oleh PPAT terkait hak atas tanah merupakan hal penting yang memiliki peranan sebagai bukti adanya peralihan hak sehingga tidak mudah digugat, sebagai dasar pengajuan ijin pemindahan hak, sebagai dasar peralihan hak di kantor pertanahan setempat, dan untuk menjamin kepastian hak. PPAT memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pada dasarnya tugas PPAT dalam pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam mewujudkan salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan<sup>17</sup>.

Menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu pemindahan hak terdiri atas dua bagian. Pertama suatu "*obligatoire overeenkomst*" dan kedua suatu "*zakelijke overeenkomst*." Yang dimaksudkan dengan yang pertama, ialah tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak itu, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran, sedangkan yang kedua, ialah pemindahan hak itu sendiri.<sup>18</sup>

### 3.2 Kasus Posisi Keabsahan Kepemilikan Atas Tanah

Bermula dari sewa-menyewa hak atas tanah dan bangunan antara pihak pertama (WFR) dengan pihak kedua (ADT) dengan dibuatnya akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Februari 1991 Nomor 33 yang dibuat dihadapan Muhammad Gimin Kotta, S.H., pada waktu itu Notaris di Ambon. Dalam akta perjanjian tersebut para pihak melakukan sewa menyewa dalam jangka waktu 9 tahun lamanya, terhitung mulai tanggal 7 Januari 1988 dan berakhir pada tanggal 7 Januari 1997. Pada tanggal 10 Agustus 1995, para pihak bermaksud untuk memperpanjang perjanjian sewa menyewa tersebut selama 3 tahun lagi yang dengan demikian sewa menyewa tersebut akan berakhir pada tanggal 7 Januari 2000, dengan dibuatnya Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 dihadapan Notaris Kho Alberthus, S.H.. Namun dalam jalannya sewa menyewa, pihak pertama membuat Surat Pernyataan bermeterai tertanggal 01 Juni 1997 yang menyatakan bahwa WFR melakukan pelepasan hak atas tanah Eigendom Verponding No. 344 seluas 100 M<sup>2</sup> yang dimana pada tanah tersebut adalah tempat dimana objek sewa menyewa antara WFR dan ADT sedang berlangsung kepada ayah dari ADT yaitu AST. Dalam jalannya sewa menyewa, pada bulan September 1997, terhadap bidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 344 yang luasnya 400 m<sup>2</sup> menjadi obyek sengketa / gugatan di Pengadilan Negeri Ambon, karena adanya kebutuhan biaya pengurusan perkara oleh WFR atas objek Tanah yang telah ia lepaskan haknya itu, ADT bersedia membantunya. Dari hal tersebut, oleh WFR dibuat perjanjian dengan ADT dihadapan Notaris Sofiah Alkatiri, S.H., akan menjual kepada pihak kedua tanah seluas 100 M<sup>2</sup> yang sementara disewa oleh ADT sebagaimana yang diperjanjikan oleh WFR melalui Akta Perjanjian tertanggal 18 Juni 1998 Nomor 5 dimana dalam akta tersebut dinyatakan biaya yang diperlukan untuk pengurusan perkara oleh WFR dibebankan kepada ADT yang nantinya akan dikompensasikan dengan harga penjualan karena tanah tersebut sementara dalam proses perkara. Namun ternyata, tanpa diketahui oleh ADT, ternyata WFR telah menjual tanah tersebut kepada JS seluas 387 M<sup>2</sup> termasuk didalamnya tanah seluas 100 M<sup>2</sup> yang telah diperjanjikan akan dijual kepada ADT, melalui Notaris Tuasikal Abua, S.H. dalam Surat Perjanjian tanggal 27 Oktober 1997 Nomor 192 yang mana pada kedua perjanjian ini isinya serupa, yakni terkait WFR membutuhkan biaya untuk perkara dan biaya tersebut ditanggung oleh pihak kedua dalam perjanjian yang nantinya akan dikompensasikan dengan harga penjualan karena tanah tersebut sementara dalam proses perkara. Tanah yang oleh WFR dilakukan perbuatan hukum itu merupakan tanah sengketa antara

---

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010), h. 345.

<sup>18</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata. Op. Cit.* h. 48.

WFR dengan MP, Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Daerah Tingkat I Provinsi Maluku, cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Daerah Tingkat II Ambon (BPN), dan JSA.

JSA merupakan salah satu pemilik dari tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 25 tertanggal 3 November 1980 seluas 387 M<sup>2</sup> yang tercatat atas nama MPA dan JSA. Sertifikat Hak Milik Nomor 25 merupakan hasil konversi atas sebidang tanah negara bekas Eigendom Verponding No. 344 yang berasal dari KSA dan AMMA oleh MP kepada BPN mewakili JSA. Tanah tersebut dikuasai oleh MJP yang merupakan ibu kandung dari MP sedangkan WFR hanya menumpang tinggal bersama MJP (hidup bersama) setelah ayah dari MP telah meninggal dunia. Pada tahun 1966 atas Tanah tersebut WFR memohon pengukurannya kepada BPN dengan mengajukan bukti surat yakni Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Lurah Ahusen tertanggal 8 Juli 1995 Nomor 590 / 08. Kemudian BPN melakukan pengukuran serta menerbitkan Surat Ukur / Gambar Situasi No. 395 / 1996 tertanggal 18 Juni 1996 seluas 400 M<sup>2</sup> atas nama pemohon WFR. Selanjutnya oleh BPN, Surat Ukur / Gambar Situasi tersebut dibatalkan berdasarkan surat tertanggal 20 Mei 1997 dengan alasan terjadi kekeliruan karena lokasi tanah yang terukur itu telah bersertifikat Hak Milik / berstatus hak milik dimana tanah negara bekas Eigendom Verponding No. 344 itu telah dikonversikan menjadi hak milik atas nama masing-masing MPA dan JSA berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 25 tertanggal 3 November 1980 dengan Gambar Situasi / Surat Ukur No. 33 / A.H / 80 tertanggal 13 September 1980 seluas 387 M<sup>2</sup> yang telah diterbitkan oleh BPN atas permohonan dari MP dimana MP mengajukan permohonan konversi tersebut kepada BPN karena pada eksepsi MP dikatakan bahwa MP memperoleh kuasa dari JSA selaku orang yang berhak atas Tanah bekas Eigendom Verponding No. 344 yang berasal dari KSA dan AMMA yang atas Tanah itu telah ditetapkan menjadi harta Pusaka bagi keturunannya. MPA dan JSA merupakan keturunan dari KSA dan sedangkan MP merupakan keturunan sah dari AMMA. Namun dalam gugatan WFR dalam Putusan Pengadilan Negeri Ambon, dikatakan bahwa MP tidak memiliki kualitas untuk mewakili kepentingan dari JSA yang merupakan subjek hak dalam Sertifikat Hak Milik No. 25 dan disebutkan juga ternyata MPA dan JSA telah meninggalkan Indonesia dan menetap di Belanda sejak 1952. Selain itu MPA dikatakan telah meninggal dunia pada tahun 1966 dan tidak memiliki keturunan / ahli waris demikian pula JSA yang kedua-duanya sudah berkebangsaan Belanda. Perbuatan MP yang mewakili MPA dan JSA dianggap sebagai perbuatan secara spekulatif dan melanggar hukum yang merugikan WFR karena tidak dapat memproses sertifikat. Maka WFR pun menggugat MP, BPN, serta JSA pada Pengadilan Negeri. Sengketa Tanah berlanjut hingga tingkat kasasi pada tahun 2001 dan MP menjadi pihak yang kalah. Tanah Eigendom Verponding No.344 yang telah dikonversikan menjadi Sertifikat Hak Milik No.25 diputuskan menjadi Tanah Negara selain itu WFR menjadi pihak yang mendapatkan Hak Prioritas untuk memperoleh Hak Milik atas Tanah tersebut. Namun sebelum WFR menggugat MP di pengadilan pada tahun 1997, WFR telah melakukan perbuatan hukum yakni sewa menyewa atas tanah yang saat itu dikuasainya kepada AST pada tahun 1988. Hal ini menjadi salah satu gugatan rekovensasi oleh MP yang mana menurutnya ini merupakan perbuatan melawan hak orang lain karena pada saat itu WFR tidak memiliki hak atas tanah tersebut.

Pada bulan Desember 2011, ADT mendapat surat pemberitahuan dari JS untuk mengosongkan lokasi (bagian tanah seluas 100 m<sup>2</sup>) yang didiami oleh ADT dengan alasan bahwa JS telah memiliki Sertifikat Hak Milik No. 817 atas bidang tanah seluas 378 m<sup>2</sup>. ADT tidak mau menghiraukannya karena ia tidak percaya bahwa bidang tanah yang sementara ditempatinya, kini telah memiliki Sertifikat Hak Milik No. 817 oleh Badan Pertanahan kepada JS. ADT mendiami sebidang tanah seluas 100 m<sup>2</sup> tersebut berdasarkan surat pernyataan tertanggal 1 Juni 1997 yang didalamnya memuat tentang Pelepasan sebagian tanah seluas 100 m<sup>2</sup> serta bangunan di atasnya, dengan harga Rp.54.000.000,- (Lima Puluh Empat Juta Rupiah) yang dibuat oleh WFR kepada AST

yakni ayah dari ADT. Namun kemudian WFR pada bulan September 1997, terhadap bidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 344 yang luasnya 400 m<sup>2</sup> menjadi obyek sengketa / gugatan di Pengadilan Negeri Ambon antara WFR sebagai Penggugat melawan MP sebagai Tergugat I, Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Daerah Tingkat I Provinsi Maluku, cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Daerah Tingkat II Ambon (BPN) sebagai Tergugat II, dan JSA sebagai Turut Tergugat. Untuk berperkara di Pengadilan Negeri Ambon, WFR membutuhkan dana guna membiayai perkara tersebut. WFR memohon tambahan dana dari ADT, menjadi jumlah Rp.70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah). Untuk menjamin kepastian hukum, ADT meminta dari WFR untuk membuat kesepakatan secara tertulis di Notaris yang melahirkan akta perjanjian jual beli antara ADT dengan WFR.

Di tahun 2014, JS menggugat ADT sebagai Tergugat I dan Notaris Sofiah Alkatiri, S.H., sebagai Tergugat II, pada Pengadilan Negeri Ambon terkait Tanah yang telah bersertifikat Hak Milik atas nama JS yang masih ditempati oleh ADT yang awal mula keberadaan ADT pada obyek tanah tersebut adalah karena berdasarkan sewa menyewa yang dilakukan oleh AST orang tua dari ADT dengan WFR kemudian dengan Pelepasan Hak dan juga Perjanjian yang dibuat antara WFR dengan ADT sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya.

JS memperoleh hak atas tanah dan bangunan berdasarkan pelepasan hak antara DDR yakni Anak / Ahli Waris dari WFR dengan JS melalui Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tertanggal 07 September 2006 yang dilakukan dihadapan Pejabat Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon, karena status tanah saat itu masih berstatus Tanah Negara. Perbuatan dan tindakan hukum yang dilakukan oleh DDR untuk melepaskan hak atas tanah termasuk bangunan di atasnya kepada JS adalah merupakan tindakan hukum lanjutan dengan adanya Surat Perjanjian tanggal 27 Oktober 1997 Nomor 192 yang dilakukan antara WFR dengan JS yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, S.H. di Ambon. Adanya surat perjanjian tersebut karena saat itu WFR sementara berperkara menyangkut tanah yang diperjanjikan tersebut, dengan MP pada Pengadilan Negeri Kelas I A Ambon dan membutuhkan biaya maka JS menyatakan siap membantu dengan syarat-syarat tertentu sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian tersebut. Namun ternyata WFR juga membuat perjanjian yang sama kepada ADT di hadapan Notaris Sofiah Alkatiri, S.H.

JS melalui ahli waris dari WFR memberitahu secara patuh kepada ADT untuk tidak melakukan perbaikan / renovasi maupun menyuruh keluar dan mengosongkan obyek sengketa sebagaimana Surat Pemberitahuan tanggal 24 Maret 2009 namun berselang beberapa hari kemudian, setelah ADT menerima surat pemberitahuan larangan tersebut maka ADT menemui DDR yakni anak / ahli waris dari WFR dengan memperlihatkan 2 buah surat dalam bentuk fotocopy yang intinya ADT telah memperoleh hak atas obyek sengketa tersebut dari WFR akan tetapi ditolak oleh ahli waris dari WFR (DDR). JS kaget bahwa ternyata WFR selain melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 192 tanggal 27 Oktober 1997 dihadapan Notaris Tuasikal Abua, S.H., WFR juga melakukan perjanjian dengan ADT pada tahun 1998. Namun sebelum adanya surat perjanjian antara WFR dengan JS tanggal 27 Oktober 1997, pada tanggal 01 Juni 1997 sudah ada Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh WFR kepada AST ( Ayah dari ADT ) yang disaksikan oleh 2 orang saksi. Disinilah timbul masalah antara JS dengan ADT karena perbuatan WFR yang membuat surat pernyataan Pelepasan hak kemudian melakukan perjanjian jual beli dengan JS yang tak lama kemudian membuat juga surat perjanjian dengan ADT yang mana ketiganya itu mengenai obyek tanah yang sama.

Sengketa antara JS dengan ADT berlanjut hingga tingkat Kasasi dan dilihat dari pertimbangan serta putusan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2523 K / Pdt / 2015 Juncto Putusan

Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 17 / Pdt / 2015 / PT.AMB Juncto Putusan Pengadilan Negeri Kls IA Ambon Nomor 155 / Pdt.G / 2014, bahwa JS adalah pemilik sah atas obyek Tanah tersebut dan segala perbuatan hukum oleh WFR kepada AST dan ADT adalah tidak sah sehingga ADT tidak memiliki hak atas Tanah tersebut.

### 3.3 Analisa Kasus Keabsahan Kepemilikan Atas Tanah

Dilihat dari kasus yang telah diuraikan diatas kasus ini merupakan kasus yang rumit karena ada 2 kasus berbeda namun memiliki hubungan dan sangkut paut antara satu dengan yang lain yang tidak bisa dipisahkan. Dalam hal ini kasus pertama terkait Tanah Negara antara WFR dengan MP, sedangkan yang kedua terkait sengketa Hak Milik antara JS dengan ADT yang mana kedua kasus ini menyangkut bidang obyek sengketa yang sama. Selain itu juga karena WFR melakukan perbuatan hukum kepada 2 pihak yang berbeda (JS dan ADT) pada obyek bidang tanah yang sama.

Tentang tanah negara, dikatakan bahwa WFR menguasai tanah tersebut sejak tahun 1952 dan berdasarkan Surat Pelepasan Hak dari JSA kepada WFR yang bahwa sebenarnya dasar penguasaan WFR atas tempat itu karena hubungan tanpa kawin dengan MJP. Apabila WFR tidak bertemu dengan MJP, tidak mungkin ia dapat menguasai tempat itu. Pada tahun 1996, WFR memohon pengukuran Tanah tersebut kepada BPN namun dibatalkan oleh BPN karena tanah tersebut sudah ada Sertifikat Hak Milik Nomor 25 seluas 387 M<sup>2</sup> atas nama MPA dan JSA. Dalam gugatan WFR, ia mengatakan bahwa MPA dan JSA telah meninggalkan Indonesia dan menetap di Belanda sejak tahun 1952 namun MP membantahnya bahwa mereka telah tinggal jauh sebelum 1952. Hal ini berarti Pelepasan Hak yang dilakukan oleh JSA berdasarkan gugatan WFR, menurut hukum tidak sah karena JSA baru memperoleh Hak Milik atas Tanah yang ia lepaskan haknya itu pada tahun 1980 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 25, selain itu juga terkait kewarganegaraan maka Hakim pun memutuskan bahwa Tanah tersebut menjadi Tanah negara dan karena WFR telah menguasai Tanah itu maka WFR mendapatkan hak prioritas untuk memperoleh hak milik atas Tanah itu. Selanjutnya, apabila pada tahun 1996, WFR baru memohon pengukuran tanah untuk proses sertifikat, sedangkan pada tahun 1988 WFR telah melakukan perbuatan hukum sewa menyewa maka perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibenarkan karena WFR belum memperoleh hak atas tanah tersebut sepenuhnya yang mana pada saat itu dia hanya menguasai tanpa hak.

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh WFR yaitu yang pertama perbuatan hukum sewa menyewa kepada AST yang kemudian dilanjutkan sewa menyewa tersebut kepada ADT yakni anak dari AST dengan dibuatnya Akta Perjanjian Sewa Menyewa pada tahun 1988 untuk jangka waktu 9 tahun lamanya, terhitung mulai tanggal 7 Januari 1988 dan berakhir pada tanggal 7 Januari 1997, dihadapan Notaris Muhammad Gimin Kotta, S.H., tanggal 18 Februari 1991 nomor 33. Kemudian pada tanggal 10 Agustus 1995, sewa menyewa tersebut diperpanjang untuk 3 tahun lagi dan akan berakhir pada tanggal 7 Januari 2000, dengan dibuatnya Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 dihadapan Notaris Kho Alberthus, S.H. oleh WFR dengan ADT. Dalam jalannya sewa menyewa, WFR membuat surat bermaterai dibawah tangan yaitu Surat Pelepasan Hak tertanggal 1 Juni 1997 kepada AST atas sebidang tanah seluas 100 m<sup>2</sup> berserta bangunan diatas yang menjadi satu kesatuan dengan tanah itu dengan diterimannya uang sebesar Rp. 54.000.000,- (Lima Puluh Empat Juta Rupiah).

Pada bulan Oktober tahun 1997, dibuat Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 27 Oktober 1997 Nomor 192 antara WFR dengan JS yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, S.H. atas bidang Tanah seluas 400 m<sup>2</sup> yang didalamnya termasuk 100 m<sup>2</sup> yang telah dilepaskan haknya kepada AST berdasarkan Surat Pelepasan Hak bermaterai. Berselang 8 bulan kemudian, WFR membuat Perjanjian Jual Beli dihadapan Sofiah Alkatiri, S.H. dengan ADT yang isinya mirip dengan Perjanjian Jual Beli tanggal 27 Oktober 1997 Nomor 192. Adanya kedua

perjanjian tersebut karena saat itu WFR sementara berperkara menyangkut tanah dan bangunan yang diperjanjikan kepada JS dan ADT dengan MP, Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Daerah Tingkat I Provinsi Maluku, cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Daerah Tingkat II Ambon (BPN), dan JSA pada Pengadilan Negeri Ambon dan membutuhkan biaya untuk proses perkara tersebut yang kemudian nanti akan dikompensasikan dengan harga penjualan pada waktu transaksi jual beli nanti, apabila bidang tanah tersebut dimenangkan oleh WFR dan mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian tersebut. Walaupun WFR menyatakan telah melepaskan hak atas Tanah tersebut melalui surat bermaterai dan juga membuat perjanjian jual beli atas obyek tanah tersebut, sewa menyewa masih tetap berjalan. Sebagaimana yang telah dijelaskan pada Bab II, ada asas yang dikenal dengan istilah asas *Koop Breekt Geen Huur*, dimana objek perjanjian sewa menyewa, adalah tidak dengan sendirinya perjanjian tersebut batal apabila objeknya diperjual belikan oleh pemiliknya (kecuali telah diperjanjikan sebelumnya)<sup>19</sup> asas ini dapat ditemukan dalam KUHPerdara pada pasal 1576 dimana Perjanjian sewa-menyewa tidak berubah, walaupun barang yang disewanya beralih tangan.

Dari perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh WFR, bagaimana mungkin WFR bisa melakukan perbuatan hukum melepaskan hak atas tanah, melakukan sewa menyewa dan membuat perjanjian jual beli, sementara tanah tersebut telah bersertifikat Hak Milik Nomor 25 atas nama MPA dan JSA, dan WFR baru mendapatkan hak atas Tanah tersebut setelah adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 2804 K / Pdt. / 2001 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor 64 / Pdt / 1998 / PT.Mal Juncto Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 88 / Pdt.G / 1997 / PN.AB.-. Hal ini juga melanggar salah satu asas yakni asas *Nemo Plus Juris* yakni orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya, yang berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Maka perjanjian yang dibuat oleh WFR kepada JS dan juga ADT adalah batal, begitu pula dengan pelepasan hak oleh WFR kepada AST pada tahun 1997 karena WFR baru memperoleh hak atas objek tanah tersebut setelah adanya Putusan Pengadilan pada tahun 2001 padahal kedua perjanjian dan pelepasan hak tersebut dibuat jauh sebelum adanya putusan pengadilan yang tetap dan tanah tersebut sementara dalam proses perkara

Perjanjian yang telah dibuat dihadapan Notaris dan PPAT, seharusnya dilakukan penelitian atas data fisik dan data yuridis atas bidang Tanah yang bersangkutan, salah satunya adalah PPAT berkewajiban meneliti apakah tanah tersebut bebas dari sengketa atau masih dalam sengketa, jika berstatus sebagai tanah sengketa maka PPAT wajib untuk menolak pembuatan akta peralihan hak atas tanah<sup>20</sup> berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 39 ayat (1) Huruf f yang menyatakan, PPAT menolak untuk membuat akta, jika obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya. Namun kenyataannya lahir perjanjian jual beli antara WFR dengan JS dan juga antara WFR dengan ADT atas tanah yang bukan pada pemilik hak yang semestinya, yakni MPA dan JSA berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 25 yang tercatat atas nama mereka dan Tanah itu juga saat itu sementara berperkara di dalam Pengadilan. Selain itu dalam membuat Perjanjian Jual-Beli, ada tertulis Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 18 Juni 1996 Nomor: 395/1996 berdasarkan Surat Keterangan dari Lurah Ahusen Nomor : 890/08 tertanggal 8 Juli 1995 sebagai bukti kepemilikan sebidang tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 344 oleh WFR yang mana Surat Ukur / Gambar Situasi tersebut telah dibatalkan oleh BPN berdasarkan surat tertanggal 20 Mei 1997.

---

<sup>19</sup> Nanda Amalia, *Hukum Perikatan* (Nanggroe Aceh Darussalam: Unimal Press, 2012), h. 61.

<sup>20</sup> Rusti Margareth Sibuea, "Larangan Peralihan Tanah Yang Sedang Dalam Sengketa," hukumonline.com, 2018, <https://new.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/1t586c79414fca4/larangan-peralihan-tanah-yang-sedang-dalam-sengketa>.

Pertimbangan-pertimbangan Hakim terkait perkara antara JS dan ADT pada Putusan Pengadilan Negeri hingga pada tingkat Kasasi, bahwa JS merupakan pemilik sah atas sebidang tanah tersebut adalah benar karena memang terbukti JS telah memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut sebagai bukti kepemilikan yang sah. Namun bagaimana dengan pihak ADT yang dengan itikad baik telah melakukan perjanjian tersebut dan juga telah membantu membiayai segala kebutuhan-kebutuhan WFR sebagaimana diuraikan dalam perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak tersebut. Pada perkara ini dimana setelah ADT mendapatkan Surat Peringatan dan baru mengetahui bahwa JS telah memiliki sertifikat hak milik atas Tanah yang sementara ADT tempati, maka ADT menemui DDR yakni Anak / Ahli Waris dari WFR dan menunjukkan bukti bahwa WFR telah melepaskan hak berdasarkan Surat Pelepasan yang dibuat WFR juga perjanjian antara WFR dengan ADT namun ditolak oleh DDR, merupakan perbuatan yang salah karena sebagai Ahli Waris dari WFR yang telah diberi Kuasa atas Tanah tersebut dari WFR sepatutnya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum ayahnya itu berdasarkan Akta Wasiat tanggal 15 Agustus 1997. Dalam akta wasiat itu dinyatakan bahwa yang berhak melakukan tindakan hukum terhadap sebidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 344 yakni Tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah DDR.

Hal ini sebagaimana diatur dalam KUHPerdota Pasal 833 dan Pasal 1100, yang menghendaki agar ahli waris bukan saja mewarisi hak dari pewaris namun mewarisi kewajibannya yang telah membawa kerugian bagi pihak lain yakni ADT dengan memberikan ganti rugi. Karena hal ini sudah jelas menimbulkan kerugian sebagaimana yang dirumuskan oleh Merry Tjoanda<sup>21</sup>, kerugian adalah situasi berkurangnya harta kekayaan salah satu pihak yang ditimbulkan dari suatu perikatan (baik melalui perjanjian maupun melalui undang-undang) dikarenakan pelanggaran norma oleh pihak lain. Dimana kerugian dalam hal ini adalah sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh ADT kepada WFR untuk membantu membiayai biaya perkara yang dibutuhkan oleh WFR sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Notaris dan juga kerugian berupa sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh ADT untuk pengadilan karena pelanggaran norma oleh WFR yang menimbulkan sengketa antara ADT dengan pihak ketiga yakni JS, serta kerugian dimana ADT kehilangan tanah dan bangunan yang telah dikuasai dan ditempatinya.

Ganti kerugian tersebut sebesar jumlah uang yang telah diberikan oleh AST kepada WFR dalam Surat Pelepasan Hak tanggal 1 Juni 1997 ditambah dengan biaya perkara pada saat WFR bersengketa dengan MP yang telah dikeluarkan oleh ADT sesuai bukti kwuitansi yang dalam perjanjian disebutkan bahwa "*yang akan dikompensasikan dengan harga penjualan saat jual beli nantinya*" namun dalam kenyataan jual beli pada perjanjian tersebut tidak dipenuhi dan WFR telah melakukan wanprestasi.

#### 4. Kesimpulan

Hak atas tanah dan bangunan merupakan hak asasi manusia yang dijamin oleh UUD 1945 sebagaimana terdapat di dalam Pasal 28 H ayat (4). Dalam memperoleh hak atas tanah, hak tersebut beralih / berpindah atau dilepaskan karena adanya suatu perbuatan hukum. Salah satu bentuk perbuatan hukum yaitu dengan membuat perjanjian seperti perjanjian sewa menyewa dan/atau perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris / PPAT. Akta yang dibuat oleh Notaris / PPAT memiliki peranan penting sebagai tanda bukti adanya peralihan hak dan juga untuk menjamin kepastian hak. Perolehan hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan berdasarkan prosedur atau ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang telah diatur didalam KUHPerdota, UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri

---

<sup>21</sup> Merry Tjoanda, "Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *SASI* 16, no. 4 (2010): 43-50, h. 45.

Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan peraturan lainnya yang berkaitan. Berdasarkan gambaran kasus posisi beserta putusan dan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim serta analisis yang diuraikan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa timbulnya sengketa ini adalah karena adanya peralihan hak milik atas dasar itikad tidak baik, oleh WFR yang melakukan perbuatan hukum atas objek tanah yang dikuasainya tanpa hak. WFR menguasai obyek Tanah tersebut karena adanya hubungan tanpa kawin dengan MJP. Disaat WFR hendak memproses sertifikat atas Tanah yang dikuasainya, ternyata Tanah tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Milik atas nama MPA dan JSA. WFR menggugat MP pada pengadilan dan perkara tersebut akhirnya dimenangkan oleh WFR. Namun disaat tanah tersebut tidak jelas kepemilikannya, WFR telah membuat suatu perbuatan hukum kepada ADT dan juga JS atas obyek tanah yang sama sehingga menimbulkan suatu sengketa akibat perbuatan melawan hukum tersebut. Dari hal ini selain itikad baik perlu juga kehati-hatian sebelum melakukan suatu perbuatan hukum. Sebaiknya terlebih dahulu di check apakah orang yang hendak melakukan peralihan hak itu adalah orang yang berhak dan juga apakah atas Tanah yang hendak dialihkan haknya tersebut sedang dalam sengketa atau tidak agar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari yang dapat merugikan salah satu pihak dan/atau pihak lain.

## Daftar Referensi

- Amalia, Nanda. *Hukum Perikatan*. Nanggroe Aceh Darussalam: Unimal Press, 2012.
- Djamali, R Abdoel. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Meliala, Djaja Sembiring. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia, 2015.
- Pansariang, Juosfiel Sadpri. "Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia." *Lex Privatum* 2, no. 3 (2014): 28–38. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6156>.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
- — —. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perdata Mengenai Orang Dan Kebendaan*. Jakarta: FH Utama, 2011.
- Sibuea, Rusti Margareth. "Larangan Peralihan Tanah Yang Sedang Dalam Sengketa." *hukumonline.com*, 2018. <https://new.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt586c79414fca4/larangan-peralihan-tanah-yang-sedang-dalam-sengketa>.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : Raja Grafindo Persada. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Soekanto, Soerjono, and Purnadi Purbacaraka. *Sendi Sendi Ilmu Hukum Dan Tata Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, Jakarta., 2008.
- — —. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Jakarta: Intermedia, 2003.
- Tjoanda, Merry. "Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *SASI* 16, no. 4 (2010): 43–50.

Widakdo, Soewito. "Hak-Hak Atas Tanah: Perolehan Permasalahan Dan Perkembangannya." *Perspektif : Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan* 2, no. 1 (1997): 75-84. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v2i1.133>.