

KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH DIKAITKAN DENGAN GUGATAN DARI AHLI WARIS PIHAK PENJUAL

**Siti Robiatul Adawiyah¹, Anriz Nazaruddin Halim²,
Taqiyuddin Kadir³**

Program Pascasarjana Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta

Email: *robiah.iti77@gmail.com*

Abstrak

Peralihan hak atas tanah dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat PPAT sebagai alat bukti otentik dan dasar pendaftaran di kantor pertanahan. Namun, sering muncul sengketa ketika ahli waris penjual menggugat dengan alasan penjual tidak berwenang penuh atau objek jual beli merupakan harta warisan. Tujuan penelitian adalah untuk mengkaji mekanisme alas kepemilikan hak atas tanah agar menjadi bukti kuat dalam sengketa serta menganalisis kepastian hukum AJB terhadap gugatan waris secara yuridis. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis, dan studi kasus, serta analisis melalui penafsiran sistematis dan konstruksi hukum. Analisis didukung teori kepastian hukum Jan Michiel Otto yang menekankan pentingnya aturan yang jelas dan konsisten, serta teori penyelesaian sengketa M. Yahya Harahap yang menempatkan peradilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman dalam negara hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa AJB memiliki kekuatan pembuktian sempurna selama dibuat sesuai prosedur, penjual sah, dan objek tanah bebas sengketa, namun dapat dibatalkan jika terdapat cacat hukum seperti pelanggaran hak atau pemalsuan data. Hal ini menegaskan bahwa kepastian hukum AJB bersifat relatif, kuat secara formil tetapi bergantung pada kebenaran materiil. Oleh karena itu, diperlukan pemeriksaan menyeluruh atas status kepemilikan, riwayat peralihan hak, serta potensi klaim pihak ketiga, dan PPAT harus lebih cermat dalam memverifikasi dokumen agar AJB benar-benar memberikan perlindungan hukum bagi pembeli

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Gugatan, Penjual Pembeli

Abstrack

The transfer of land rights is carried out through a Deed of Sale and Purchase (AJB) drawn up by a PPAT as authentic evidence and the basis for registration at the land office. However, disputes often arise when the seller's heirs file a lawsuit on the grounds that the seller did not have full authority or that the object of the sale and purchase was inherited property. The purpose of this study is to examine the mechanism of land ownership rights so that they become strong evidence in disputes and to analyze the legal certainty of AJB against inheritance lawsuits from a juridical perspective. The research method used is normative juridical with a legislative, conceptual, analytical, and case study approach, as well as analysis through systematic interpretation and legal construction. The analysis is supported by Jan Michiel Otto's theory of legal certainty, which emphasizes the importance of clear and consistent rules, and M. Yahya Harahap's theory of dispute resolution, which places the judiciary as the executor of judicial power in a state governed by law. The research findings indicate that an AJB has full probative force provided it is executed in accordance with procedures, the seller is legitimate, and the land in question is free from disputes. However, it may be invalidated if there are legal defects such as violations of rights or forgery of data. This confirms that the legal certainty of an AJB is relative, strong in form but dependent on material truth. Therefore, a thorough examination of the ownership status, history of transfer of rights, and potential third-party claims is required, and the PPAT must be more careful in verifying documents so that the AJB truly provides legal protection for the buyer

Keywords: *Deed of Sale and Purchase, Lawsuit, Seller Buyer*

Pendahuluan

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Selain sebagai aset ekonomi, tanah juga mengandung aspek sosial dan kultural yang erat kaitannya dengan kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu, pengaturan mengenai kepemilikan, penguasaan, dan peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara tertib dan sesuai dengan hukum yang berlaku.¹ Jaminan Kepastian secara hukum untuk pemilik tanah, berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), harus dilangsungkan dengan langkah-langkah pendaftaran hak tanah. Salah satu tujuan utama UUPA adalah untuk menyatukan hukum pertanahan Indonesia dengan menghilangkan dualisme hukum agraria.²

Undang-Undang Pokok Agraria merupakan dasar hukum agraria nasional yang bertujuan mewujudkan kesejahteraan, keadilan, dan kepastian hukum kepemilikan tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, khususnya kaum tani, sekaligus menjadi landasan pengelolaan agraria yang sederhana dan terpadu.³ Di dalam UUPA berisi aturan tentang bagaimana negara melaksanakan pendaftaran tanah untuk seluruh daerah di negara Indonesia yang memiliki tujuan tercapainya jaminan kepastian hukum dari hak kepemilikan tanah.⁴

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang mencatat peralihan hak kepemilikan properti dari penjual kepada pembeli. AJB berfungsi memberikan kepastian dan rincian jelas atas transaksi, serta menjadi dasar hukum apabila timbul sengketa di kemudian hari.⁵ Untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah, undang-undang mengakui AJB sebagai bentuk bukti pemindahan hak milik yang kuat, sehingga memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum bagi pemiliknya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh pemerintah untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik.

Dengan penerbitan sertifikat atau balik nama peralihan hak maka, pemegang hak atas tanah akan terjamin kepemilikannya.⁶ Sertifikat merupakan akta yang dibuat dengan sengaja sebagai bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.⁷ Kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui pendaftaran tanah salah satunya adalah hak milik.⁸

Hukum pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem stelsel negatif (publikasi negatif) bertendensi positif. Dalam kerangka teori kepastian hukum, kepastian hak atas tanah baru benar-benar diperoleh pendaftar setelah adanya

¹ Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*. cet. III. Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2018, hlm. 19.

² AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 29.

³ Samidjo, *Pengantar Hukum Indonesia*, Armico, Bandung, 1985, hlm. 242

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cet II*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 52.

⁵ Sitorus Oloan, *Hukum Agraria di Indonesia*, Mita, Jakarta, 2006, hlm 55.

⁶ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali", *Jurnal Negara Hukum*, Volume 2, Nomor 2, Tahun 2011, hlm. 289.

⁷ James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 197.

⁸ Bachsan mustafa, Bega Ragawino dan Yaya Priatna, 1985, *Asas-asas Hukum Perdata dan Hukum Dagang Bandung*, Armico, Bandung, hlm. 30.

putusan hakim, baik dari Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Pengadilan Umum, sehingga putusan hakim berfungsi sebagai penentu akhir kepastian hukum.⁹ Terbalik dengan sistem *torrens* dimana Negara menjamin secara penuh proses dari pendaftaran dan penerbitan sertifikat, dan Negara berkewajiban dalam ganti rugi kepada pemilik tanah apabila memperoleh kerugian atas kesalahan dari proses pendaftaran.¹⁰

Penelitian ini menggunakan metodologi yuridis normatif, memanfaatkan penelitian hukum yang dilakukan secara eksklusif melalui analisis sumber-sumber sekunder, seperti bahan pustaka. Pendekatan ini umumnya disebut sebagai penelitian hukum berbasis kepustakaan. Penulis mengadopsi kerangka kerja pemecahan masalah yang menggabungkan empat pendekatan analitis yang berbeda untuk menjawab pertanyaan penelitian. Penelitian ini menggunakan beberapa jenis pendekatan, yakni pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), pendekatan analitis (analytical approach), serta pendekatan kasus (case approach). Obyek dalam penelitian ini ialah Kepastian Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Dari Penjual Kepada Pembeli Dikaitkan Dengan Gugatan Dari Ahli Waris Pihak Penjual. Sumber data yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan bukum sekunder, serta bahan hukum tersier. Teknik pengambilan data yang diperoleh dengan identifikasi serta inventarisasi peraturan hukum positif, penelitian kepustakaan dan sumber hukum lainnya sesuai relevansinya dalam penelitian.

Hasil Penelitian

Penyelesaian Sengketa Atas Gugatan Ahli Waris Kepada Pembeli Sehubungan Dengan Peralihan Hak Yang Telah Dilakukan Oleh Penjual

Sengketa tanah yang timbul akibat gugatan ahli waris terhadap pembeli seringkali berakar pada perbedaan persepsi mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah. Ahli waris merasa memiliki hak yang sah berdasarkan hubungan waris, sementara pembeli berpegang pada dokumen otentik dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi ini menimbulkan benturan kepentingan yang memerlukan penyelesaian sesuai mekanisme hukum yang berlaku.

Dalam penelitian ini, dimana pihak pembeli dalam upaya penyelesaian sengketa kepemilikan tanah sudah berupaya untuk melakukan mediasi sesuai dengan aturan hukum di dalam perundang-undanga. Konflik kepentingan antara badan hukum, umumnya disebut perselisihan, biasanya muncul sebagai akibat dari perbedaan kepentingan atau ketidaksepakatan antara satu pihak dan pihak lain.¹¹

Penyelesaian sengketa non-litigasi, juga disebut penyelesaian sengketa alternatif (ADR), mencakup metode yang dilakukan di luar sistem peradilan untuk mencapai kepastian hukum dengan cara yang hemat biaya, efisien, cepat, dan menguntungkan semua pihak yang terlibat. Dalam perspektif penulis, mediasi merupakan proses penyelesaian konflik alternatif di mana pihak ketiga yang netral

⁹ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, hlm. 42.

¹⁰ Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, hlm. 65.

¹¹ Rahadiyan Veda Mahardika, et al, *Kedudukan Subyek Hukum Ditinjau Dari Hak Keperdataan: Refleksi: Terjadinya Tumpang Tindih Lahan Hak Guna Usaha*, UM Jember Press, 2022, hlm. 71.

(mediator) membantu para pihak yang bersengketa melalui prosedur yang disepakati bersama, dengan mediator memfasilitasi pengembangan solusi yang dapat diterima bersama. Dimana didalam proses mediasi tersebut mengandung unsur-unsur, perundingan, adanya mediator dalam hal ini pihak Badan Pertanahan Negara, dimana pihak mediator bertugas dalam menjalankan tugasnya dengan mencoba menengahi para pihak yang bersengketa guna mencari penyelesaiannya.¹²

Mediasi digunakan untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak agar sengketa dapat diselesaikan¹³. Selain menghasilkan hasil yang *win-win solution*, penyelesaian sengketa melalui metode mediasi juga merupakan metode penyelesaian sengketa yang efisien dari segi biaya, cepat, dan akurat. Ini karena, selama proses mediasi, pihak-pihak yang bersengketa berusaha mencapai kesepakatan yang dapat diterima.¹⁴

Selanjutnya dalam kaitannya dengan studi kasus, setelah 3 (tiga) kali Panggilan untuk proses mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang yakni tanggal 20 Juli 2018, kemudian tanggal 22 Oktober 2018 dan tanggal 29 Oktober 2018 Tidak Berhasil karena para Tergugat (Tergugat 1 dan Tergugat 2) Tidak Pernah Datang, oleh sebab itu pihak pembeli (penggugat) telah menganggap bahwa pihak tergugat memiliki itikad buruk untuk menguasai tanah milik pembeli (penggugat) tersebut.

Dalam kaitannya dengan kasus yang diteliti dalam penyelesaian sengketa pertanahan ini, dengan Kantor Pertanahan sebagai mediator seharusnya menjadi media dalam penyelesaian sengketa mulai sebelum dilakukannya perundingan dan pasca perundingan dengan para pihak yang bersengketa.

Dikarenakan ketidak hadiran dari salah satu pihak yang bersengketa ini juga membuat, proses penyelesaian sengketa menjadi terhambat menyebabkan ketidakpastian secara hukum. Oleh karena itu pihak pembeli merasa perlunya penyelesaian sengketa menuju ke tingkat berikutnya, yaitu melalui jalur Peradilan di Pengadilan.

Dalam konteks upaya mencari penyelesaian sengketa secara hukum dalam teori diatas, maka dapat diketahui pihak pembeli mangambil jalur litigasi melalui pengadilan sebagai upaya terakhir dalam penyelesaian sengketa dan mencari keadilan dan kebenaran. Langkah awal adalah melalui Pengadilan Negeri dengan gugatan secara perdata untuk menegaskan mengenai siapa yang berhak atas tanah dengan sertifikat diperoleh/dimiliki pembeli dari penjual melalui peralihan hak jual beli di buat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan telah di daftarkan proses peralihan haknya ke kantor BPN.

Dengan permohonan sebagai ke Pengadilan Negeri Oelamasi secara perdata dengan nomor perkara 50/Pdt.G/2019/PN Olm dengan kepemilikan sebidang tanah pekarangan seluas 5.940 M2 (lima ribu Sembilan ratus empat puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 468 dengan peralihan hak

¹² Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghilia Indonesia, Jakarta, 2000 hlm. 59.

¹³ Teguh Prasetyo dkk, *Hukum dan Undang-Undang Perkebunan*, Nusa Media, Bandung, 2013, hlm. 156.

¹⁴ Rosiana-Junaidi Tarigan, "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi", *Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Vol. 4 No. 2, 2022, hlm. 35.

sesuai Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 12/KKTENG/IX/ JB/2000 Tanggal 14 September 2000 adalah Sah Milik Penggugat (pembeli).

Pihak ahli waris yang kalah dalam pengadilan mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi sampai dengan Mahkamah Agung Peninjauan Kembali serta mengajukan permohonan pembatalan sertifikat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dari tingkat pertama sampai ke Peninjauan Kembali Mahkamah Agung sebagai sebagai langkah upaya hukum lanjutan.¹⁵

Adapun upaya hukum yang dilakukan ahli waris dari perkara/putusan dilalui dengan banding mulai dari Pengadilan Tinggi Perdata sampai dengan Mahkamah Agung dan mengajukan permohonan pembatalan sertifikat kepemilikan hak atas dasar peralihan hak jual beli milik pembeli ke Pengadilan Tata Usaha Negara, mulai dari tingkat pertama sampai dengan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung.

Pihak ahli waris dalam upayanya menyelesaikan sengketa secara hukum sebagai salah satu pihak berperkara tidak puas dengan hasil yang dikeluarkan oleh pengadilan mengambil upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa dan hal ini telah dilakukan sebagai pihak yang bersengketa.

Peneliti menyimpulkan dalam langkah penyelesaian kasus sengketa tanah yang telah mengalami kebuntuan diakibatkan dari kegagalan proses mediasi. Sehingga ditempuh proses hukum selanjutnya sebagai upaya hukum yaitu melalui jalur peradilan. Ini sesuai dengan teori M Yahya Harahap bahwa peradilan tetap relevan sebagai tempat terakhir untuk menemukan kebenaran dan keadilan. Oleh karena itu, secara teoritis, peradilan masih dapat diandalkan sebagai lembaga yang berfungsi untuk menegakkan kebenaran dan keadilan untuk menyelesaikan sengketa dan memperoleh kepastian hukum.

Kepastian Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Dikaitkan Dengan Gugatan Sengketa Ahli Waris Pihak Penjual

Menurut penulis, kepastian hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) tanah sangat bergantung pada pemenuhan syarat-syarat formil dan materiil yang ditentukan oleh hukum. AJB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada dasarnya merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sepanjang dibuat sesuai ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1457 KUHPerdata, serta memenuhi tata cara sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, termasuk PP Nomor 24 Tahun 1997.

Hanya jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, peralihan hak milik dengan jual beli dapat didaftarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Secara umum, syarat pembuatan Akta Jual Beli didasarkan pada KUHPer yang memenuhi syarat materiil (substansi) dan formal (tata cara). Kepastian hukum, menurut Jan Michiel Otto, adalah sebuah konsep yang mengacu pada keyakinan bahwa dalam situasi tertentu, hukum dapat memberikan kepastian, baik melalui aturan yang jelas dan konsisten, serta pelaksanaan yang sesuai oleh pihak-pihak yang berwenang, seperti pemerintah, hakim, dan warga negara.¹⁶

¹⁵ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm. 143.

¹⁶ Jan Michiel Otto, *Recht, Rechtstaat en Rechtsstaat: Een Multidimensionaal Begrip in Theorie en Praktijk*, Leiden University Press, Leiden, 2005, hlm. 15.

Dalam kaitannya dengan gugatan sengketa ahli waris, menurut penulis, AJB yang dibuat secara sah oleh PPAT tetap memiliki posisi hukum yang kuat, karena akta tersebut menjadi bukti resmi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Namun, kekuatan AJB tidak dapat dilepaskan dari proses pendaftaran tanah. Tanpa adanya proses balik nama di Kantor Pertanahan, meskipun AJB telah dibuat, kepemilikan tanah masih rawan dipermasalahkan dan menjadi objek gugatan. Oleh karena itu, pendaftaran tanah merupakan instrumen penting yang memberi perlindungan hukum penuh bagi pembeli.

Menurut penulis, keberadaan AJB yang sah dan pendaftaran tanah yang telah dilakukan akan memberikan kepastian hukum yang jelas mengenai siapa pemilik sah tanah tersebut. Hal ini juga memperkuat posisi pembeli dalam menghadapi gugatan pihak ketiga, termasuk ahli waris penjual, karena secara hukum pembeli dapat menunjukkan legitimasi kepemilikan yang tidak dapat dibantah.

Menurut Otto, kepastian hukum mencakup lima prinsip utama :

- 1) Aturan yang jelas, konsisten, dan mudah diakses, dibuat dan diakui oleh pemerintah negara.
- 2) Institusi penguasa dan pemerintah tunduk dan taat kepada hukum ini selain menerapkannya secara teratur.
- 3) Orang-orang menyesuaikan tindakan mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Keputusan yang dibuat oleh pengadilan diimplementasikan¹⁷

Dalam konteks kasus sengketa tanah ini, prinsip-prinsip kepastian hukum tersebut sangat relevan. Sebagai contoh, aturan hukum yang jelas terkait proses dibuatnya akta jual beli dari PPAT mengharuskan adanya tata cara secara prosedural tertentu, sesuai aturan/peraturan perundang-undangan. Jika tidak dilaksanakan secara prosedural, maka akta yang dihasilkan dapat dipertanyakan keabsahannya.

Berdasarkan gugatan dari pihak ahli waris dalam studi kasus yang diteliti, pihak ahli waris menggugat bahwa peralihan hak dengan jual beli dinyatakan cacat secara fisik dan yuridis, maka hal ini dapat menyebabkan keraguan akan kepastian hukumnya bagi pihak pembeli yang telah merasa memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan peralihan hak dengan Akta Jual Beli Nomor : 12/KKTENG/IX/JB/2000, Tanggal 14 September 2000, dihadapan Pejabat pembuat akta tanah sehingga memiliki kekuatan pembuktian memiliki AJB yang merupakan alat bukti kepemilikan yang sah dan otentik. Ketidaksesuaian kepemilikan tanah berdasarkan peralihan hak jual beli dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti yang terjadi dalam kasus ini, menciptakan ketidakpastian hukum yang dapat mempersulit Pembeli dalam mempertahankan haknya atas tanah tersebut.

Prinsip pertama dari kepastian hukum menurut Otto menjelaskan Menurut Otto, prinsip pertama kepastian hukum adalah bahwa aturan hukum yang berlaku, seperti dalam kasus peralihan hak dengan jual beli melalui pembuatan akta PPAT,

¹⁷ Nurus Zaman, *Konstitusi Dalam Perspektif Politik Hukum*, PT. Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2022, hlm. 167.

harus berada di depan pejabat yang berwenang dan harus jelas dan mudah dipahami oleh semua pihak yang terlibat.

Dalam kasus ini, undang-undang yang mengatur proses peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli sudah jelas, dan proses ini telah dilakukan dengan benar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dapat dilihat dari pertimbangan Majelis Hakim Tata Usaha Negara dalam memutuskan perkara PK Nomor : 107/PK/TUN/2023, yang merunut pada proses pengadilan Negeri kepemilikan sengketa berdasarkan bukti-bukti kepemilikan (Putusan Pengadilan Negeri dan Putusan Tata Usaha Negara sebelumnya, secara khusus Putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor : 50/Pdt.G/2019/PNOLm).

Bukti kepemilikan dari pihak penjual adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 68/1998, dengan luas 5.940M2 yang terletak di RT.16/RW.06, Dusun III, Desa Oebelo, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang yang dibuktikan dengan perolehannya awal kepemilikan tanah bernama Mathias Messakh yang dijual kepada Nikanir Mooy Mbatu dengan Surat Pernyataan Jual Beli dari Penjual Mathias Messakh kepada Pembeli Nikanor Mooy Mbatu pada tahun 1997, yang disaksikan oleh saksi-saksi Aleksander Gabriel dan Yeremias Selly (Para Pihak yang berbatasan dengan tanah obyek Jual Beli) yang disahkan oleh Kepala Desa Oebelo dengan Kwitansi bukti pembayaran jual beli sebidang tanah di wilayah Dusun II Desa Oebelo seluas ± 90x70 m2 sejumlah Rp 4.500.000,-. Kemudian dibuat surat Pernyataan Melepaskan Hak No. 640/126/BPN/1998, tanggal 4 Mei 1998, antara Mathias Messakh dan Nikanor Mooy Mbatu untuk pembuatan sertifikat dengan mengikuti program PRONA yang diketahui oleh Kepala Desa Oebelo Pandairet Yohanis dan Kepala Seksi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang Mulyatno,S.H. yang disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang Dicky S.M. Pelt sehingga terbit sertifikat nomor 68/1998, dengan luas 5.940M2 yang terletak di RT.16/RW.06, Dusun III, Desa Oebelo, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang.

Bukti kepemilikan dari pihak pembeli dalam peralihan hak jual beli dibuktikan dengan akta jual beli nomor : 12/KKTENG/IX/JB/2000 Tanggal 14 September 2000, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Albert Wilson Riwu, Notaris di Kupang.

Bukti kepemilikan dari pihak ahli waris berupa surat penyerahan kepemilikan surat pernyataan pelepasan hak atas sebidang tanah seluas kurang lebih 9.000 M2 dari pemilik awal kepada ahli waris yang merupakan anak angkat dari pemilik awal, didapat fakta bahwa surat ini dibuat pada tanggal 15 Maret 1977 dimana pemilik awal masih hidup. Kemudian menyerahkan sebagian kepada Yakoba Pah dan sisa yang masih dikuasai oleh Tergugat I seluas + 5.900M2, surat tersebut dibuat tanggal 12 Juni 1982.

Terkait bukti kepemilikan dari pihak ahli waris ini maka pertimbangan hakim memutuskan bahwa dari bukti tersebut merupakan hibah, dan berdasarkan pembuatan dari hibah tersebut yaitu tahun 1977 diterapkan peraturan yang sesuai dengan kurun waktu dari kejadian, yaitu sesuai dengan PP No : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah,

Karena fakta hukum yang didapat bahwa surat-surat tersebut tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan RT adalah satu-satunya pihak berwenang

yang terkait, bukti kepemilikan menjadi lemah karena tidak sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan secara hukum. Menjadikan bukti kepemilikan hanya berupa perjanjian bawah tangan yang kekuatan hukumnya lebih rendah dari perjanjian dihadapan notaris/PPAT. Menurut Kuhper Pasal 1682 hibah menjadi batal apabila tidak dilakukan dengan akta notaris. Penulis sependapat dengan majelis hakim yang membantalkan bukti kepemilikan dari pihak ahli waris dikarenakan tidak memenuhi/tidak dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Pertimbangan-pertimbangan Hakim yang berkaitan dengan Peralihan Hak Dengan Akta Jual Beli dari Penjual kepada Pembeli yang dikaitkan dengan gugatan sengketa dalam memutuskan/mengadili perkara pertama dari alat bukti yang telah diajukan oleh Pembeli, seluruh proses peralihan hak sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah dilaksanakan dan Penggugat berhasil membuktikan isi pokok dari gugatan, serta Penggugat merupakan pembeli dari obyek sengketa yang berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 468 Tahun 1998 yang beritikad baik.

Dalam situasi ini, Pembeli sudah mengalihkan hak untuk membeli tanah yang memiliki sertifikat. Proses peralihan tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Penjual adalah pemilik sah tanah tersebut, yang dibuktikan dengan sertifikat hak miliknya yang menjadi objek jual beli. Oleh karena bukti kepemilikan yang ada, Pembeli dikatakan memenuhi syarat sebagai Pembeli yang bertindak jujur dan perlu mendapatkan perlindungan.

Dimana pembeli melakukan jual beli tanah yang bersertifikat dan dari rangkaian peralihan tanah tersebut telah melalui prosedur yang ada dan orang yang menjual adalah Nikanor Mooy Mbatu adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, Berdasarkan bukti kepemilikan yang ada, Pembeli telah memenuhi syarat untuk dianggap sebagai Pembeli yang beritikad baik, yang harus mendapatkan perlindungan sesuai hukum.

Prinsip kedua, yakni penerapan aturan hukum secara konsisten oleh instansi pemerintah, yang juga merasa tersangkut dalam sengketa. Pihak Pembeli telah melakukan peralihan hak jual beli atas sertifikat hak milik dan telah melakukan semua kewajiban sesuai dengan perjanjian yang disepakati, namun tidak dapat dinikmati meskipun telah memenuhi semua persyaratan hukum dikarenakan objek sengketa dikuasai oleh pihak lain.

Ketidaksesuaian dalam kepemilikan berdasarkan peralihan hak jual beli ini dikarenakan gugatan sengketa dari pihak lain yang memiliki bukti kepemilikan yang menurutnya berdasarkan waris, sehingga menyebabkan ketidakjelasan mengenai status tanah yang dibeli mengindikasikan bahwa penerapan hukum oleh pihak-pihak terkait tidak dilakukan secara konsisten dan baik.¹⁸

Prinsip ketiga, yaitu penyesuaian perilaku warga negara terhadap aturan hukum, berhubungan dengan bagaimana Pembeli telah memenuhi semua kewajibannya dalam transaksi jual beli tersebut. Dimana Pembeli telah membayar harga tanah dan bahkan menguasai tanah tersebut sejak tahun 2000 sesuai dengan akta jual beli nomor : 12/KKTENG/IX/JB/2000 Tanggal 14 September 2000 dan telah didaftarkan disahkan oleh Badan Pertanahan Negara.

¹⁸ Maria SW Sumardjono, *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti dalam Proses Peradilan Perdata*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2001, hlm. 82.

Namun, pihak lain, yaitu Pihak Ahli waris, melakukan tindakan yang mengabaikan transaksi yang sah antara Pembeli dan Penjual dikarenakan merasa bahwa objek tanah yang disengketakan itu berdasarkan bukti kepemilikannya adalah milik ahli waris, yang menyebabkan tindakan melawan hukum seperti pembangunan pemagaran makam di atas tanah tersebut. Tindakan ahli waris ini dianggap tidak mematuhi aturan hukum yang telah disepakati sebelumnya memperburuk kepastian hukum dan merugikan Pembeli.

Prinsip keempat menyatakan bahwa hakim harus menerapkan aturan hukum secara konsisten dalam menyelesaikan sengketa. Dalam kasus ini, Pembeli mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Oelamasi dengan harapan agar pengadilan dapat memberikan keputusan yang adil dan konsisten dengan hukum yang berlaku mengenai siapa yang berhak atas kepemilikan tanah yang sah terhadap objek sengketa secara perdata dalam perjalanan kasus mendapatkan tantangan dari pihak ahli waris yang merasa tidak puas dengan keputusan pengadilan sehingga proses peradilan menjadi panjang sampai dengan Peninjauan Kembali.

Dalam hal ini baik pengadilan umum (Negeri) maupun Pengadilan Tata Usaha Negara dalam semua putusannya telah menerapkan aturan-aturan yang berlaku dan konsisten dalam mengeluarkan setiap putusannya baik dari tingkat pertama sampai ke tingkat Mahkamah Agung dengan mengacu pada hukum pertanahan yang berlaku seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan-peraturan Pemerintah, peraturan menteri Agraria, peraturan Badan Pertanahan Negara, dan peraturan-peraturan lainnya.

Prinsip kelima yaitu pelaksanaan keputusan peradilan secara konkret juga sangat penting dalam kasus ini. Meskipun dari Pihak Pembeli sudah memenangkan gugatannya dari mulai tingkat pertama sampai Kasasi Pengadilan Umum dan di pengadilan Tata Usaha dari tingkat pertama sampai Peninjauan Kembali Mahkamah Agung guna melindungi haknya, mengenai kejelasan status hukum tanah tersebut. Tetap perlu dilakukan pengawasan terhadap putusan pengadilan guna memberikan kepastian hukum kepada pihak yang memenangkan perkara (pembeli).

Maka dari itu, dalam memberikan kepastian hukum, keputusan peradilan yang akan diambil harus mencerminkan dan melaksanakan hak-hak Pemilik yang sah atas tanah tersebut, sehingga tanah tersebut dapat kembali kepada Pemilik dan segala hal yang melanggar hukum dapat dibatalkan.¹⁹

Karena itu, teori kepastian hukum Jan Michiel Otto sangat relevan. Otto berpendapat bahwa kepastian hukum dicapai hanya ketika pihak-pihak yang berwenang menerapkan aturan hukum secara adil dan merata. Penerapan hukum yang konsisten dan tepat sangat penting supaya tidak ada yang dirugikan atau diragukan haknya.²⁰

Penerapan secara konsisten aturan hukum dalam hal pertimbangan dan memutuskan perkara oleh majelis hakim dalam membuktikan kepemilikan hak atas tanah dari mulai pengadilan negeri tingkat pertama sampai dengan Mahkamah Agung dan dalam hal pertimbangan dan memutuskan perkara oleh

¹⁹ Gustav Radbruch, *Filsafat Hukum: Tiga Pokok Ajaran Hukum*, Dian Rakyat, Jakarta, 2006, hlm. 53.

²⁰ Otto Hasibuan, *Kapita Selekta Hukum*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 45.

majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara mulai tingkat pertama, banding, kasasi terakhir Peninjauan Kembali Mahkamah Agung.

Berdasarkan fakta hukum yang telah diuraikan dan mengaitkannya dengan peraturan tentang pendaftaran tanah, proses jual beli tanah yang melibatkan SHM No. 468 antara Penjual dan Pembeli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada. Hasil rapat pleno kamar pada tahun 2014 telah sesuai dengan ketentuan.

Oleh karena itu, penting untuk dicatat bahwa pandangan hukum dari Jan Michiel Otto sangat berkaitan dengan situasi ini. Ketidakjelasan mengenai pemilikan tanah yang disebabkan oleh perubahan hak jual beli oleh pembeli, serta ketidakcocokan tindakan dari klaim pihak ahli waris telah mengambil alih hak atas tanah ini, telah menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan Pembeli.

Maka dalam studi kasus yang diteliti bahwa Akta Jual Beli memperoleh kepastian hukum untuk pembeli dalam dua hal utama dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT yang dimiliki oleh pembeli termasuk dalam kategori akta resmi, dan ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) serta Pasal 3 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Karena memenuhi syarat sebagai bukti hukum dalam bentuk akta resmi, akta PPAT harus mengikuti aturan yang berkaitan dengan syarat dan prosedur pembuatan akta resmi.²¹ Yang dibuktikan oleh pihak pembeli dalam persidangan.

Dalam hal ini, penulis berpendapat bahwa akta otentik PPAT adalah bukti yang sangat urgensi dalam setiap hubungan hukum di masyarakat karena dapat memberikan bukti yang kuat dalam perselisihan atau sengketa tanah. Dengan adanya akta otentik yang didalamnya berisikan kewajiban dan hak para pihak, ada untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari sengketa di masa depan dengan memiliki akta yang sah yang menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Walaupun ada perselisihan tentang pengalihan hak atas tanah, dokumen resmi (AJB) yang berfungsi sebagai bukti tertulis dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam menyelesaikan masalah tersebut.²²

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli merupakan sebuah kesepakatan di mana satu pihak setuju untuk memberikan suatu barang, sementara pihak lainnya berkewajiban membayar jumlah uang yang telah disepakati. Terdapat dua syarat dalam hal suatu perbuatan jual beli tanah, yaitu syarat materil dan syarat formil.

Mengenai persyaratan materil, suatu akta harus memenuhi syarat sah untuk sebuah perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi :

- a. Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu pokok persoalan tertentu;
- d. suatu sebab yang tidak terlarang.²³

²¹ Herlin Budionono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 59.

²² Yusuf Saeful Zamil dan Yani Pujiwati. *Sertifikat Sebagai Bukti Mutlak Kepemilikan Atas Tanah Perspektif Pembaruan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Logoz Publishing, Bandung, 2022, hlm.71-72.

²³ Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 2.

Dikaitkan dengan studi kasus dimana pihak pembeli dapat membuktikan peralihan hak yang dituangkan dalam akta jual beli nomor : 12/KKTENG/IX/JB/2000, Tanggal 14 September 2000 telah sesuai dengan Kuhper pasal 1457 dan pasal 1320, maka keadaaan ini telah menunjukkan bahwa Pembeli memiliki itikad baik sebagai seorang pembeli.

Berdasarkan opini penulis mengenai prinsip itikad baik, dalam kajian kasus terbagi menjadi dua jenis, yaitu itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Iktikad baik subjektif dimaknai sebagai ketulusan pembeli yang tidak menyadari adanya kerusakan dalam pemindahan hak. Sementara itu, iktikad baik objektif berarti kesesuaian, di mana perilaku seseorang (misalnya pembeli) juga harus sejalan dengan pandangan umum masyarakat.²⁴

Selanjutnya, maksud dari pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang bersikap jujur dan tidak menyadari adanya kerusakan pada barang yang dibelinya. Ia juga tidak tahu bahwa ia sedang bertransaksi dengan seseorang yang sebenarnya bukan pemilik barang tersebut.²⁵

Syarat formal untuk transaksi jual beli tanah hanya dapat dilakukan setelah syarat materiil terpenuhi, sehingga keberadaan PPAT sangat dibutuhkan dalam proses pembuatan akta jual beli. Tata cara penandatanganan akta jual beli, sebagaimana ditetapkan oleh PPAT, harus memenuhi persyaratan prosedural tertentu. Khususnya, akta tersebut harus ditandatangani di hadapan para pihak yang bersangkutan atau wakil mereka yang sah melalui surat kuasa yang sah. Selain itu, penandatanganan akta tersebut harus disaksikan oleh dua orang saksi yang tidak memihak²⁶

Dokumen (AJB) direkam dalam format asli dalam dua salinan, di mana salinan pertama disimpan oleh PPAT yang bersangkutan. Salinan kedua diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk proses pendaftaran dan diberikan salinan kepada pihak-pihak yang terlibat (Penjual dan Pembeli).

Dalam kaitannya dengan kasus ini, dimana perolehan jual beli hak atas tanah milik pembeli berdasarkan jual beli dengan AJB nomor : 12/KKTENG/IX/JB/2000, Tanggal 14 September 2000 telah sesuai dengan aturan-aturan tersebut yang telah diperiksa oleh majelis hakim sehingga menjadi pertimbangan hakim dalam putusannya dimana jelas didalam akta tentang identitas penjual, pembeli, saksi-saksi, isi perjanjian, dan PPAT yang berwenang.

Prosedur pendaftaran pindah hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Disebutkan bahwa pindah hak yang melalui jual beli, pertukaran, pemberian, penyertaan dalam perusahaan, dan tindakan hukum lain untuk pemindahan hak, kecuali lelang, harus didukung oleh akta yang dibuat oleh PPAT yang memiliki wewenang sesuai dengan hukum yang berlaku.

²⁴ Widodo Dwi Putro dkk, *Penjelasan Umum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LeIP, Jakarta, tanpa tahun, hlm. 17.

²⁵ R. Subekti. *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 15.

²⁶ Renhat Malianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Darmadha, “Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”, Kertha Semaya, Vol. 02, No. 02, Oktober, 2014, hlm. 2, URL: <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10560> diakses tanggal 7 Juli 2025 jam 14.12 WIB.

Dikaitkan dengan membandingkan pada kasus pembanding pada PTUN Kupang Nomor : 60/G/2023/PTUN, MA Nomor : 2085/K/Pdt/2023 dan PN Amurang Nomor : 25/Pdt/G/2021, berdasarkan alasan dan hasil keputusan yang ada, bisa disimpulkan bahwa untuk mengalihkan hak milik, diperlukan pembuatan akta oleh pejabat yang berwenang, yaitu notaris atau PPAT, agar mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Karena akta tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat dari kepemilikan atas dasar peralihan hak tersebut. Dokumen-dokumen bukti kepemilikan tanah yang tidak dibuat oleh notaris/PPAT hanya akan dianggap sebagai dokumen/akta/surat dibawah tangan oleh pengadilan, tentu saja menurunkan derajat kekuatan hukum dalam pembuktian kepemilikan tanah.

Dari perkara putusan PTUN Kupang Nomor : 60/G/2023/PTUN, penggugat dengan bukti kepemilikan Surat Keterangan Jual Beli tanggal 21 September 2000, Kwitansi untuk pembayaran pelunasan sebidang tanah seluas $125 \times 25 = 3.125 \text{ m}^2$ terletak di RT 01 RW 01 Dusun Oenoas, PBB Tahun 2001 No. SPPT (NOP): 53.03.050.006.001-0095.0 atas nama wajib pajak Albert Manafe menggugat penerbitan sertifikat hak Milik Nomor: 322/Desa Sanggaoen, diterbitkan tanggal 24 Oktober 2011 Surat Ukur Nomor: 150/Sanggaoen/2011, tanggal 24 Oktober 2011, luas 686 M2 atas nama Frangky R. Fanggidae, SE yang didapatkan lewat peralihan hak jual beli dengan Thobias Lussie, pembuatan akta dilakukan dihadapan PPAT dan didaftarkan proses peralihan haknya di kantor BPN, merupakan bagian dari kepemilikan tanah penggugat.

Fakta hukum yang diperoleh bahwa bukti kepemilikan dari penggugat yang merupakan perjanjian dibawah tangan, tidak didaftarkan ke kantor BPN peralihan haknya, dimana PBB bukanlah bukti kepemilikan, tidak adanya dokumen bukti jelas atas bidang tanah objek sengketa dibandingkan dengan kepemilikan dari pemilik sertifikat, yang memperoleh dari peralihan hak jual beli yang dapat dibuktikan dengan adanya akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang, bukti kwitansi pelunasan jual beli, peralihan hak didapatkan dari sertifikat hak milik yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dengan data yuridis dan fisik tercakup didalamnya.

Dalam konteks ini menyebabkan belum cukup alasan hukum untuk menyatakan Penggugat memiliki hubungan hukum dengan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Objek sengketa sehingga tidak terdapat kerugian Penggugat sebagai akibat diterbitkannya Objek Sengketa. Penulis sependapat dengan keputusan majelis hakim dalam memutuskan perkara dimana Penggugat tidak mempunyai Legal Standing terhadap Objek Sengketa.

Dari perkara putusan pembanding Kasasi Nomor : 2085/K/Pdt/2023 perkara antara ahli waris objek sengketa dengan pemerintah republik Indonesia cq pemerintah kota kupang, dimana proses penerbitan sertifikat ahli waris di kantor BPN ditolak dikarenakan tanah objek sengketa merupakan tanah milik pemerintah kota berdasarkan hibah dari pemerintah kabupaten.

Fakta hukum yang didapat dari kasus ini bahwa ahli waris dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah tersebut berdasarkan waris dikarenakan telah menduduki tanah tersebut sejak lama, adanya bukti Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan Tanah Nomor : Kel.Oe.595/ 019/VI/2015 tanggal 09 Maret 2015, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 07 Mei 2013, Surat Pernyataan Penanaman Tanda Batas Tanah tanggal 07 Mei 2015, Surat

Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 07 Mei 2015 sebagai persyaratan pengukuran dan penerbitan sertifikat hak milik atas bidang tanah.

Dimana pemerintah Kabupaten Kupang tidak memiliki bukti kepemilikan peralihan hak berdasarkan hibah sesuai dengan kenyataan serta

Surat Sekretaris Daerah Kabupaten Kupang Nomor : BU.590/422/III /DPP/2014 tertanggal 20 Maret 2014 yang menegaskan bahwa lokasi dan status bidang tanah tersebut tidak tercatat sebagai asset Pemerintah Kabupaten Kupang. Dengan demikian objek sengketa tidak termasuk dalam bidang-bidang tanah yang di hibahkan dari pemerintah kabupaten ke pemerintah kota kupang.

Maka penulis berpendapat sama dengan majelis hakim dalam memutuskan perkara bahwa kepemilikan bidang objek sengketa sah milik ahli waris berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki, seharusnya pihak dari pemerintah kota tidak memaksakan kehendak dengan melakukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung meskipun memiliki hak atas itu.

Dari putusan perkara putusan pembanding Nomor : 25/Pdt /G/2021/PN, perkara antara Penggugat yang mengklaim objek sengketa sertifikat hak milik nomor 292 Desa Lelema Tahun 2014 seluas 394 m² berada dalam bagian kepemilikan penggugat seluas 130.5 m² yang penggugat peroleh melalui tukar menukar antara orang tua penggugat (alm) dengan keluarga Woi Suoth pada tahun 1950.

Bukti kepemilikan dari tergugat adalah waris dari orang tua kepada anak-anaknya kemudian para ahli waris menghibahkan kepada salah satu ahli waris dengan penandatangan surat hibah dan diketahui oleh pihak kepala desa yang menjadi dasar dalam pendaftaran tanah yang kemudian diterbitkan sertifikatnya oleh Badan Pertanahan Negara dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 292 tahun 2014, seluas 394 m², Desa lelema Kecamatan Tumpaan, Kabupaten Minahasa Selatan.

Fakta hukum bukti dasar kepemilikan objek sengketa penggugat melalui tukar menukar telah mendasarkan dalilnya hanya berdasarkan Lisan proses tukar menukar keluarga Maindoka Tumbol dan keluarga Woi Suoth yang tidak bisa dibuktikan secara hukum. Dalam proses hibah dari kakak-kakak tergugat kepada tergugat dihadiri oleh penggugat sebagai saksi dihadapan pemerintah desa. Dimana bukti kepemilikan tanah dari tergugat adalah sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 292 tahun 2014, seluas 394 m² dari hibah yang dibuktikan dalam proses peradilan. Batas-batas bidang kepemilikan tanah penggugat berbeda dengan batas-batas kepemilikan tanah berdasarkan sertifikat yang dimiliki tergugat.

Maka penulis sependapat dengan pertimbangan majelis hakim dimana penggugat tidak memiliki dasar kepemilikan atas objek sengketa maka terhadap dalil tersebut putusan bahwa gugatan tidak dapat diterima adalah benar dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Dari studi kasus-kasus secara nyata, menunjukkan bahwa kepastian hukum berperan penting tidak hanya dalam melindungi hak-hak individu, tetapi juga dalam meningkatkan efektivitas hukum di masyarakat. Oleh karena itu, kepastian hukum terkait pertanahan adalah aspek yang harus diperhatikan untuk mencapai keadilan dan kesejahteraan masyarakat.

Dari uraian-uraian diatas serta kasus-kasus pembanding, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa Kepastian hukum terhadap akta jual beli tanah dikaitkan

dengan gugatan sengketa ahli waris pihak penjual diperoleh jika kepemilikan hak atas tanah berdasarkan peralihan hak jual beli yaitu pertama; dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah sesuai dengan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No : 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No : 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1.

Karena itu, untuk menjadi alat bukti yang sah dan efektif dalam penyelesaian sengketa secara hukum, akta PPAT harus memenuhi semua persyaratan dan ketentuan yang diatur dalam undang-undang. Dalam setiap transaksi jual beli tanah, akta PPAT memegang peranan yang sangat penting. Akta ini bukan sekadar selembar dokumen administratif, tetapi menjadi bukti otentik yang menunjukkan bahwa telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Karena itulah, pembuatan akta PPAT tidak bisa dilakukan secara sembarangan, melainkan harus memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Dasar hukum tentang PPAT dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang kemudian diperbarui dengan PP Nomor 24 Tahun 2016. Aturan tersebut menegaskan bahwa PPAT bertugas membuat akta-akta yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah. Agar akta tersebut sah dan diakui, PPAT wajib mematuhi prosedur yang telah ditentukan, baik dari sisi formal maupun materiil.

Dari sisi formal, akta PPAT harus menggunakan bentuk yang sudah ditetapkan oleh Kementerian Agraria/BPN. Artinya, format dan susunannya sudah baku dan tidak boleh diubah-ubah. Selain itu, akta juga harus dibacakan di hadapan para pihak yang terlibat, lalu ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi, serta PPAT sendiri. Proses ini menegaskan bahwa semua pihak benar-benar hadir, memahami, dan menyetujui isi perjanjian. Sementara itu, dari sisi materiil, akta PPAT baru sah apabila subjek dan objek transaksi memenuhi syarat yang ditentukan hukum. Subjek, yaitu penjual dan pembeli, harus orang yang cakap bertindak menurut hukum. Objeknya, yaitu tanah, harus jelas status kepemilikannya, bebas dari sengketa, tidak sedang dijaminkan, dan sesuai dengan aturan yang berlaku. Jika ada salah satu syarat materiil yang tidak terpenuhi, maka akta PPAT bisa dianggap cacat hukum dan berpotensi dibatalkan di pengadilan. Karena itu, PPAT tidak boleh hanya menjadi “pencatat” transaksi, melainkan harus bertindak teliti dan hati-hati. Sebelum membuat akta, PPAT wajib memeriksa dokumen-dokumen penting, misalnya sertifikat tanah. Pemeriksaan dilakukan dengan mencocokkan data ke Kantor Pertanahan, apakah tanah tersebut sedang dalam status blokir, sita, atau sengketa. Jika tanah merupakan harta bersama atau warisan, PPAT juga harus memastikan adanya persetujuan dari seluruh pihak yang berhak. Dengan begitu, tidak ada pihak yang dirugikan di kemudian hari.

Oleh karena itu, bisa disimpulkan bahwa akta PPAT bukan hanya dokumen teknis, melainkan instrumen hukum yang sangat menentukan. Ketika seluruh persyaratan undang-undang terpenuhi, akta tersebut tidak hanya menjadi bukti kuat, tetapi juga menjadi jaminan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah.

PPAT bertanggung jawab untuk memberitahukan pihak-pihak terkait tentang pendaftaran tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai sumber informasi utama untuk pemeliharaan catatan pendaftaran tanah. Ketentuan bahwa

PPAT harus menyelesaikan pendaftaran dalam jangka waktu yang ditentukan sangat penting, mengingat dalam praktiknya, dokumen-dokumen yang dipersyaratkan tidak selalu diserahkan ke Kantor Pertanahan, sebagaimana tercantum dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut penulis, pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum mengenai siapa pemilik sah dari sebidang tanah. Akta Jual Beli berfungsi sebagai alat bukti resmi atas peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Namun, tanpa adanya pencatatan peralihan hak secara sah di BPN, meskipun telah dibuat Akta Jual Beli, status kepemilikan tanah tersebut tetap berpotensi menimbulkan sengketa hukum.

Pendaftaran yang sah memberikan kepastian hukum terhadap pembeli dan mencegah klaim yang tidak berdasar dan hal ini sesuai dengan tujuan UUPA Pasal 19, bahwa agar tercipta kepastian hukum, maka setiap hak bidang tanah harus didaftarkan.

Oleh karena itu, Akta Jual Beli yang ditandatangani dengan benar dan terdaftar di Badan Pertanahan Nasional berfungsi sebagai instrumen hukum substantif untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah. Oleh karena itu, semua dokumen yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah wajib mematuhi standar hukum yang berlaku, terutama jika akta tersebut ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang berkualifikasi.

Hal ini penting untuk mempertahankan kepercayaan masyarakat dan integritas hukum dalam sistem hukum di Indonesia. Terakhir penulis ingin berpendapat bahwa pentingnya sosialisasi dalam pendaftaran tanah, setiap rakyat Indonesia yang memiliki bidang-bidang tanah harus segera dicatat dalam administrasi pertanahan oleh instansi pemerintah yang berwenang dalam hal ini secara khusus Badan Pertanahan Nasional dan diterbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Kesimpulan

Penyelesaian sengketa tanah antara pembeli dan ahli waris penjual dapat ditempuh melalui jalur non litigasi maupun litigasi, upaya mediasi yang dilakukan tidak berhasil karena pihak tergugat tidak menunjukkan itikad baik, sehingga pembeli melanjutkan proses melalui peradilan untuk memperoleh kepastian hukum atas haknya, sengketa kemudian bergulir hingga ke berbagai tingkat peradilan, mulai dari pengadilan tingkat pertama, banding, kasasi, hingga peninjauan kembali, hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum di Indonesia memberikan ruang luas bagi pihak yang merasa dirugikan untuk memperjuangkan haknya, namun, meskipun jalur peradilan menjadi pilihan terakhir demi memperoleh kepastian hukum, proses tersebut tetap memiliki kelemahan berupa waktu yang panjang, biaya yang besar, dan birokrasi yang berbelit.

Kepastian hukum terhadap Akta Jual Beli tanah akan tercapai apabila akta tersebut memenuhi syarat sebagai akta otentik dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta otentik wajib memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 dan Pasal 1320 KUHPerdata, dengan demikian, AJB memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam menghadapi gugatan ahli waris pihak penjual, ketentuan ini juga ditegaskan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, dimana proses pendaftaran peralihan hak (balik nama) wajib dilakukan di

Badan Pertanahan Nasional agar kepemilikan tanah memperoleh kepastian hukum sesuai amanat UUPA, pendaftaran tersebut menetapkan secara resmi siapa pemilik sah tanah, menjadikan AJB sebagai bukti otentik peralihan hak dari penjual kepada pembeli.

Daftar Pustaka

BUKU

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung 1999.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- _____, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009.
- Ahmad Setiawan, *Hukum Pertanahan (Pengaturan, Problematika Dan Reformasi Agraria)* LaksBang Justitia, Yogyakarta, 2019.
- Andi Hamzah, Kamus Hukum, lihat dalam A. Suriyaman Mustari Pide, *Quo Vadis Pendaftaran Tanah*, PUKAP-Indonesia, Makassar, 2009.
- AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Bachsan mustafa, Bega Ragawino dan Yaya Priatna, *Asas-asas Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Bandung, Armico Bandung, 1985.
- Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993.
- Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2016.
- Dirgahayu Lantara dan Muhammad Nusran, *Dunia Industri*, Nas Media Pustaka, Makassar, 2019.
- Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Gustav Radbruch, *Filsafat Hukum: Tiga Pokok Ajaran Hukum*, Dian Rakyat, Jakarta, 2006.
- Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Herlin Budionono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Irawan Soerojo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Aras Tanah (HPL)*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014.
- J.B. Daliyo dkk. *Hukum Agraria*, Prenahallindo, Jakarta, 2011.
- James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.
- Jan Michiel Otto, *Recht, Rechtstaat en Rechtsstaat: Een Multidimensionaal Begrip in Theorie en Praktijk*, Leiden University Press, Leiden, 2005.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodelogi Penelitian Hukum Normatif* : Cet. Ketiga, Bayumedia Publishing, Malang, 2003.
- Ketut Oka Setiawan. . *Hukum Perikatan*. cet. III. Sinar Grafika: Jakarta Timur. 2018.
- M.Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata*, cet-8, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya, *Buku Pedoman Penelitian Tesis*, Jakarta, 2024.

- Maria SW Sumardjono, *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti dalam Proses Peradilan Perdata*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Mestika, Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan*. Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2023.
- Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Muawahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*, UIN Sunan Ampel Press, Surabaya, 2016.
- Nathaniel Eduard Sie, *Eksistensi Lembaga Penjaminan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2021.
- Nurus Zaman, *Konstitusi Dalam Perspektif Politik Hukum*, PT. Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2022.
- Otto Hasibuan, *Kapita Selekta Hukum*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Paulus Efendi Lotulung, *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah – Seri ke-1: Perbanding Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Citra Aditya Bakti, Bandung. Pramukti, 1993.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006.
- R wiyono, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Sinar grafika, Jakarta, 2008.
- R. Soetojo Prawirohamidjojo, *Hukum Waris Kodifikasi*, Airlangga University Press, Surabaya, 2000.
- R. Subekti dan Tjitarsoedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta: PT. Pradya Paramita, 1986.
- R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Aditya Bakti, 2014.
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Rahadiyan Veda Mahardika, et al, *Kedudukan Subyek Hukum Ditinjau Dari Hak Keperdataan: Refleksi: Terjadinya Tumpang Tindih Lahan Hak Guna Usaha*, UM Jember Press, 2022.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1995.
- Rochmat soemistro, *Peradilan tta usaha Negara*, refika aditama, bandung, 1998.
- Ronny Hanitijo Soemistro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Samidjo, *Pengantar Hukum Indonesia*, Armico, Bandung, 1985.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Edisi Cetakan 6, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Sitorus Oloan, *Hukum Agraria di Indonesia*, Mita, Jakarta, 2006.
- Sjachran Basah, *Mengenal Peradilan di Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 1995.
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1976.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1989.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998.

- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 2003.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 2007.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2018.
- Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000.
- Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2009.
- Takdir Rahmadi, *Hukum Lingkungan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2011.
- Teguh Prasetyo dkk, *Hukum dan Undang-Undang Perkebunan*, Nusa Media, Bandung, 2013.
- Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet II, Prenada Media Group, Jakarta 2010.
- Victor M Situmorang dan Cormentyne sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 1991.
- Widodo Dwi Putro dkk. *Penjelasan Umum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LeIP, Jakarta, tanpa tahun.
- Yusuf Saeful Zamil dan Yani Pujiwati. *Sertifikat Sebagai Bukti Mutlak Kepemilikan Atas Tanah Perspektif Pembaruan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Logoz Publishing, 2022.

JURNAL/TESIS

- Agnes Wynona, “Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup”, Jurnal Beraja Niti, Vol. 2 No.8, Jakarta 2013.
- Christina Sri Murni, Sumirahayu Sulaiman, “Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah”, Vol. 8 No. 2, LEX LIBRUM : JURNAL ILMU HUKUM, Juni 2020.
- Dhanang Widjawan dkk, “Implikasi Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT (Studi Kasus: PPAT di Wilayah Kota Tasikmalaya)”, Jurnal of Law, Vol. 2 No. 1, Januari 2021.
- Handojo Djoko Waloejo, *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah*, Law Development & Justice Review 3, Jakarta, 2020.
- Harris Yonatan Parmahan Sibuea, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali*, Jurnal Negara Hukum, Volume 2, Nomor 2, Tahun 2011.
- Hartana and Marta Cristina, “Persengketaan-Persengketaan Tanah Di Indonesia”, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha 7, no. 3, 2019.
- Indah Sari, “Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata”, Vol. 11, No. 1, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, 2020.
- M. Faiz Mufisi, “Alternatif Penyelesaian Sengketa menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa”, Jurnal Ilmu Hukum Syiar Hukum, Vol. 8, No. 3, November 2005.
- Nevey Varida Ariani, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis di Luar Pengadilan”, Jurnal *Rechtsvinding*, Vol. 1, No. 2, Agustus 2012.

- Renhat Malianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, dan I Nyoman Darmadha, “Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”, Kertha Semaya, Vol. 02, No. 02, Oktober, 2014.
- Rosiana-Junaidi Tarigan, “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi”, Jurnal *Rechten:Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Vol.4 No.2, 2022.
- Sumardji. *Dasar dan Ruang Lingkup wewenang dalam Hak Pengelolaan* Majalah Yuridika, Vol. 21, No.3, Mei 2006.
- Sunarno, “Praktek ADR (Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan) dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah”, Jurnal Media Hukum, FH UMY, Vol. 13, No. 1, Yogyakarta. 2006.
- Supratman, ”Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung”, Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata, Vol. 1, No. 6, Agustus 2015.
- Vania Digna Anggita, Mohamad Fajri Mekka Putra, “Impilikasi Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum”, Vol. 5, No. 2, Jurnal USM Law Review, 2022.
- Medina, *Kepastian Hukum Dalam Penguasaan Tanah Negara Dan Implikasi Pendaftarannya (Studi Terhadap Putusan Perkara No.18 /Pdt.G/ 2015/ PN .MTP)*.
- Nur Iftitah Isnantiana, *Legal Reasoning Hakim Dalam Putusan Perkara Tanah Wakaf Ruislah Masjid Agung Baitussalam Purwokerto (Studi Terhadap Putusan No. 795/Pdt.G/2008/PA.Pwt)*.
- Kusuma, *Analisis Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak atas Tanah Karena Wakaf di kabupaten Madiun*.
- Muhammad Sholikhudin, *Efektifitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Secara Lengkap (PTSL)*.
- Nindya Dewi Kartika Rohmi, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Terkait Tentang Pendaftaran Tanah Dengan Kajian (Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) Di Kota Tegal*.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Kitab Undang Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Abritase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI.
- Peraturan Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 dengan perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

Putusan Mahkamah Agung Peninjauan Kembali Nomor 107/PK/TUN/2023.

Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Nomor 238 K/TUN/2022.

Putusan Pengadilan Tinggi TUN Nomor : 212/B/2021/ PTTUNSBY.

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 9/G/2021/PTUN KPG.

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI/UMUM

Putusan MA No : 1324 K/PDT/2022.

Putusan Banding Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 46/PDT/2020/PT KPG.

Putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor : 50/Pdt.G/2019/PN Olm.

PUTUSAN PENGADILAN PEMBANDING

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 60/ G/2023/PTUN KPG.

Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Tingkat Kasasi Nomor: 2085 K/Pdt/2023.

Putusan PN AMURANG Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Amr.