

Peralihan Hak Penguasaan Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Yang Dilakukan Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 103 K/PDT/2023) = Transfer of Land Rights Based on Sale and Purchase Made Against The Law (Case Study of Supreme Court Decision Number 103 K/PDT/2023)

Alya Zitta Kamila, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920566971&lokasi=lokal>

Abstrak

Jual beli untuk mengalihkan hak penguasaan atas tanah seharusnya dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hanya dapat dilakukan oleh pemilik sesungguhnya atas objek yang akan dialihkan. Namun dalam praktiknya jual beli tanah tidak selalu dapat dibuktikan keabsahannya. Hal ini disebabkan karena adanya indikasi Perbuatan Melawan Hukum di mana penjual tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah. Kasus semacam ini ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 103 K/PDT/2023. Penelitian ini mengangkat masalah tentang keabsahan peralihan hak penguasaan atas tanah melalui jual beli yang dilakukan secara melawan hukum dan mengenai kepastian hukum bagi pemilik hak sesungguhnya yang direpresentasikan melalui pertimbangan hakim dalam memutus perkara a quo. Penelitian doktrinal yang dilakukan di sini mengumpulkan bahan-bahan hukum melalui studi kepustakaan yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Dari hasil analisis dapat dinyatakan bahwa keabsahan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan secara melawan hukum adalah batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat-syarat materiil dari jual beli tanah. Adapun kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah sesungguhnya yang direpresentasikan melalui pertimbangan hakim dalam putusan a quo dilakukan dengan menerapkan lembaga *rechtsverwerking* sehingga menjadikan pihak yang menerbitkan sertifikat tersebut, diakui sebagai pemilik hak penguasaan atas tanah yang sah meskipun diketahui bahwa peralihan hak penguasaan atas tanah melalui jual beli tersebut pada sebelumnya dilakukan oleh pihak penjual yang tidak berwenang.

.....The transfer of land rights through land sale should be made in accordance of Law Number 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles and only the legitimate owner can legally make this transfer. However, in practice, it is not always easy to tell if the land sale and purchase is legitimate and made according to the law. This is often due to some unaauthorized individuals who claim as the true owner of the land sold the land against the law. A case like that is seen in the Supreme Court Decision Number 103 K/PDT/2023. This thesis explore the issues related to the validity of transferring land rights that has been made against the law and examine the legal certainty for legitimate land owners as reflected in the judicial considerations in the aforementioned case. This doctrinal research collected legal materials through a literature review and qualitatively analyzed. Based on the research, it is concluded that a transfer of land rights which made against the law is null and void since the seller was unauthorized to sell the land. The legal certainty for the true owner of the land as reflected in judicial considerations was upheld through *rechstverwerking*, which is implies that the party who does not dispute a certified land ownership for more than five years, lost its right to be recognized as the legitimate owner of the land rights. Thus, the subject recorded in the Land Rights Certificate that is recognized as true owner of the land even though the initial transfer of land rights made through sale and purchase was conducted by an unauthorized seller.