

Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik atas Pembatalan Sertifikat oleh Pengadilan

Opan Satria Mandala et. Al, Suarjana, Syarifuddin
Opansatria36@gmail.com, suarjana292@gmail.com
syarifuddinlakuy22@gmail.com

**Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Syari'ah Darussalam Bremi,
Lombok.**

This analysis results that the legal force of land rights certificates is as evidence in the trial if there is a dispute or case related to land, then the land rights certificate is recognized as strong evidence by the panel of judges, as for legal protection for land buyers who have good intentions. contained in Article 32 paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration which states that the certificate is a certificate of rights that applies as a strong proof of physical data and juridical data contained therein, as long as the physical data and juridical data are in accordance with the data contained in the letter of measurement and the land book concerned.

Keyword : : Legal Protection, Certificate, Good Faith.

Analisis ini menghasilkan, bahwa kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah adalah sebagai pembuktian dalam persidangan jika terjadi sengketa atau kasus terkait dengan tanah, maka sertifikat hak atas tanah diakui sebagai alat bukti yang kuat oleh majelis hakim, adapun perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beritikad baik adalah tertuang didalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Sertifikat, Itikad Baik

PENDAHULUAN

Tanah merupakan anugerah yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia yang memiliki manfaat yang sangat vital bagi kehidupan, manusia. pada hakikatnya manusia berasal dari tanah, hidup di atas tanah dan akan kembali menjadi tanah. Tanah yang ada di bumi digunakan atau dimanfaatkan oleh manusia dalam berbagai aspek pertanian, perkebunan, perumahan, permukiman dan sebagainya.

Oleh karena itu tanah sebagai tempat berusaha merupakan faktor yang sangat penting bagi kelangsungan hidup masyarakat, maka semua masyarakat akan berusaha sesuai dengan kemampuannya untuk memiliki tanah baik dengan cara merambah hutan untuk menjadi perkebunan, persawahan, ataupun permukiman dan ada juga melalui perjanjian jual beli, hibah, wakaf dan sebagainya. Intinya manusia akan berusaha memperoleh tanah karena mereka percaya dengan memiliki tanah maka akan mendatangkan kemanfaatan bagi kehidupan mereka¹. Arti penting tanah dapat dilihat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Jelas, bahwa tanah sebagai tempat berusaha, yang merupakan bagian dari permukaan bumi harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Karena begitu pentingnya tanah, maka Boedi Harsono berpendapat bahwa:

“Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis dan tidak tertulis yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan hubungan-ubungan hukum konkret dan beraspek publik dan perdata yang dapat disusun secara sistematis hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem”²

Berdasarkan pendapat diatas dapat dijelaskan bahwa tanah memiliki aspek yang sangat luas tidak hanya sebatas kepemilikan dan kemanfaatan namun juga

¹ Tampil Anshari Siregar, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, (Medan: Multi Grafik, 2005), Hlm. 2

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 5

memiliki aspek sosial, ekonomi, politik atau memiliki aspek yang sistematis.

Salah satu peran pemerintah dalam aspek pertanahan adalah mengatur hubungan hukum antara orang atau masyarakat dengan tanah untuk menjamin kepastian hukum antara orang dengan tanah tersebut. Dalam hal ini pemerintah mengeluarkan atau membuat sertifikat tanah yang merupakan bentuk jaminan kepastian hukum bagi seseorang terkait hubungannya dengan tanah tersebut.

Menurut Boedi Djatmiko, bahwa:

“Sertifikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (privat atau public) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu. Sebutan "sertifikat" atau *certificate (ing)*, *certificaat/certifikaat (bld)*, adalah merupakan tanda pernyataan atau keterangan yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat dan atau lembaga /institusi tertentu dengan tujuan tertentu.”³

Dari sini sudah dapat ditangkap bahwa makna sertifikat tanah dalam konstruksi yuridisnya merupakan suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai tanda dan atau instrument yuridis bukti hak kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN RI (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) lembaga/Institusi negara yang ditunjuk dan diberikan wewenang oleh negara untuk menerbitkannya.

Konstruksi hukum sertifikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundangan. Didalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2, disebutkan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut:
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

³ Boedi Djatmiko. *Sertifikat Hak Dan Kekuatan Pembuktiannya. (Artikel Hukum Pertanahan)*. Diakses tanggal 27 Maret 2021. hlm. 1

Dari penjelasan pasal tersebut memberikan gambaran bahwa prinsip negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar. Bahwa jaminan bukti adanya tanah yang sudah terdaftar dengan memberikan "surat tanda bukti hak" yang berlaku sebagai alat pembuktian yang "kuat". Sebagai catatan bahwa ketentuan tersebut belum menyebutkan kata "sertifikat" sebagai surat tanda bukti hak. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 tersebut maka selanjutnya dikeluarkan PP No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di atas, dapat diketahui bahwa sertifikat tanah merupakan alat pembuktian yang sangat kuat untuk menjamin kepastian hukum. Dalam memperoleh sertifikat hak atas tanah ada berbagai cara seperti dengan membeli tanah, peralihan karena pewarisan dan sebagainya.

Dari beberapa cara memperoleh sertifikat hak atas tanah, perolehan melalui pembelian tanah merupakan praktek yang sering terjadi di masyarakat, ketika seseorang membeli suatu bidang tanah maka dia harus mengajukan pendaftaran tanah ke pihak Badan Pertanahan Nasional sehingga bisa diterbitkan sertifikat. Dalam hal pembelian tanah oleh masyarakat dikenal adanya pembeli tanah yang beritikad baik dan pembeli tanah yang tidak beritikad baik. Pembeli tanah yang beritikad baik adalah pembeli yang melakukan pengecekan, pemeriksaan, dan analisa terhadap data fisik dan data yuridis terhadap tanah yang akan dibelinya sebelum memutuskan untuk membeli tanah tersebut, sementara pembeli tanah yang tidak beritikad baik adalah pembeli tanah yang tidak melakukan pengecekan, pemeriksaan, dan analisa terhadap data fisik dan data yuridis dari tanah yang akan dibeli, atau walaupun melakukan pengecekan, pemeriksaan dan analisa terhadap tanah tersebut namun tidak melakukannya secara maksimal.

Dampak dari pembelian tanah dengan cara tidak beritikad baik adalah kemungkinan terjadinya kesalahan terkait dengan data fisik dan data yuridis dari tanah tersebut setelah terjadinya pembelian, hal ini justru akan merugikan pembeli tanah yang tidak beritikad baik sekalipun dia sudah melakukan peralihan

hak atas tanah dan memperoleh sertifikat yang sah sebagai bentuk kepastian hukum dan sebagai alat pembuktian yang kuat.

Namun, fakta yang terjadi di lapangan adalah banyak ditemukan pembeli tanah yang beritikad baik yang sudah melakukan pengecekan, pemeriksaan dan analisa yang mendalam terhadap tanah sebelum melakukan pembelian, tetapi setelah terjadi peralihan hak dan penerbitan sertifikat oleh BPN tiba-tiba dia digugat oleh pemilik tanah yang sebenarnya atau yang dikenal dengan pemilik asal (*Nemo Plus Yuris*) dan sering terjadi pembatalan sertifikat

Para pemilik asal merasa bahwa merekalah pemilik tanah yang sebenarnya atau (*Nemo Plus Yuris*) sedangkan para pembeli atau pemilik tanah yang baru merasa bahwa mereka telah melakukan pembelian tanah secara beritikad baik namun tetap saja pengadilan membatalkan sertifikat yang mereka miliki.

Berdasarkan ilustrasi pada latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut: a) Bagaimanakah Kepastian dan Kekuatan Hukum dari Sertifikat Hak Atas Tanah, dan b) Bagaimanakah Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik, Jenis penelitian ini adalah normatif yaitu penelitian yang mengkaji norma atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, apakah dalam norma atau peraturan tersebut terdapat norma yang kabur, kosong atau bertentangan. Pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*), Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*).

PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum dari Sertifikat Hak Atas Tanah

Kepastian hukum merupakan sesuatu yang diinginkan oleh setiap orang dalam melakukan berbagai kegiatan atau transaksi dalam kehidupan sehari-hari, karena dengan adanya kepastian hukum akan memberikan ketenangan kepada masyarakat dalam melakukan setiap kegiatannya. Begitu juga dalam hal penerbitan sertifikat hak atas tanah, para pihak yang berkepentingan akan selalu

mengedepankan kepastian hukum dalam hal sertifikat hak atas tanah karena akan menjamin ketenangan dalam setiap tindakan-tindakan yang akan dilakukan berkaitan dengan tanah tersebut seperti jual beli tanah, pemanfaatan tanah maupun investasi dibidang pertanahan.

Menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa:

“Hukum menghendaki kepastian. Hukum Pertanahan Indonesia menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah. Di dalam realitasnya, pemegang sertifikat atas tanah belum merasa aman akan kepastian haknya, bahkan sikap keragu-raguan yang seringkali muncul dengan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan sertifikat tanah melalui pengadilan.”⁴

Untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi warga negara atau masyarakat berkaitan dengan tanah, maka negara membentuk lembaga pendaftaran tanah yang secara resmi akan menerbitkan sertifikat hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan sebagainya. Dengan adanya sertifikat hak tanah tersebut maka akan memberikan kepastian terhadap peruntukan tanah tersebut dan akan menghindari terjadinya tumpang tindih dalam pemanfaatan hak atas tanah serta menghindari sengketa-sengketa yang timbul terkait hak atas tanah di masyarakat.

Lembaga pendaftaran tanah sebenarnya berasal dari hukum Barat karena dalam hukum Adat tidak mengenal adanya lembaga pendaftaran tanah, dalam hukum adat kepemilikan tanah didasarkan atas pengakuan dan pemilikan bersama dari masyarakat adat dengan jalan membuka hutan atau menempati lahan-lahan kosong yang belum ditempati atau belum ada pemiliknya. Pendaftaran tanah disebut juga kadaster, istilah kadaster berasal dari bahasa Latin “Catastatis” yang dalam bahasa Perancis disebut “cadastre”. Kadaster berarti suatu daftar yang melukiskan semua persil tanah yang ada dalam suatu daerah berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang cermat.⁵

⁴ Maria SW. Sumardjono, *Menuju Undang-undang Agraria yang Menjamin Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Perolehan dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria*. Seminar Nasional (Yogyakarta September 2001). hlm. 54

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya di Medan*, Bandung : Alumni, 1978, hlm. 97

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan, hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang berbunyi : Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Selain pendaftaran tanah berfungsi untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah, pendaftaran tanah juga berfungsi bagi pemerintah dan pihak-pihak yang berkepentingan. Bagi pemerintah, di sini pemerintah dapat mengetahui status hukum dari tanah yang bersangkutan, apakah tanah yang sudah terdaftar tersebut berstatus hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak-hak lainnya. Sehingga di sini pemerintah dalam mengambil suatu kebijakan dapat melakukan tindakan yang tepat terhadap tanah yang bersangkutan. Bagi pihak-pihak yang berkepentingan seperti pengusaha yang ingin membangun usaha di tanah tersebut, atau individu yang ingin membeli tanah, maka terhadap mereka tidak merasa khawatir atau ragu terhadap tanah yang akan mereka usahakan atau mereka beli, karena mereka sendiri telah mengetahui status hukum dari tanah tersebut.

Dalam Sistem pendaftaran tanah, dikenal adanya Sistem publikasi, Sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah terdapat dua sistem yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Pada pendaftaran tanah yang mempergunakan sistem publikasi positif, di sini Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar dan orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya.

Menurut Budi Harsono mengatakan,

“Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara. Untuk menghadapi ganti kerugian tersebut disediakan suatu dana khusus.”⁶

⁶ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Pelaksanaanya*, Jakarta : Djambatan, hlm. 81

Kemudian pada sistem publikasi negatif, Negara sebagai pihak pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak adalah orang yang benar-benar berhak. Pendaftaran tanah tidak membuat orang memperoleh tanah, kemudian benar-benar menjadi pemegang hak yang baru. Orang yang terdaftar belum tentu merupakan pemegang hak yang sebenarnya, sehingga jika ternyata dikemudian hari terdapat kesalahan maka dapat dilakukan perbaikan-perbaikan. Sistem publikasi yang digunakan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, hal ini sebagaimana yang diungkapkan oleh Prof. Budi Harsono bahwa, Sistem publikasi negatif yang dianut bukanlah sistem publikasi negatif murni karena dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari bunyi pasal tersebut kita dapat mengetahui bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Kuat di sini diartikan sebagai apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat tanah dijamin kebenarannya selama data yang terdapat di dalamnya adalah benar dan tidak dapat dibuktikan sebaliknya, jika nantinya ternyata sertifikat tanah tersebut diketahui ternyata mengandung cacat hukum, maka sertifikat tanah tersebut dapat dicabut kembali dan apa yang telah tercantum dalam sertifikat tersebut dianggap tidak pernah ada lagi. Berbeda halnya dengan alat pembuktian yang bersifat mutlak (dianut dalam sistem publikasi positif), Mutlak di sini artinya bahwa alat bukti tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi meskipun telah diajukan bukti-bukti lain yang dapat menyanggahnya, ataupun meskipun ternyata benar bahwa alat bukti tersebut salah. Kemudian dikatakan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, apabila kita kaji bahwa dalam pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif tidak akan menghasilkan surat tanda bukti hak seperti sertifikat tanah, melainkan hanya berupa pendaftaran akta saja. Tetapi dengan adanya surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat menunjukkan bahwa sistem yang dipakai

mengandung sistem publikasi positif.

Dari uraian di atas kita dapat simpulkan bahwa sistem publikasi yang dianut oleh Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, dikatakan menganut sistem publikasi negatif bahwa apa yang tercantum dalam sertifikat masih dapat dibatalkan apabila dapat dibuktikan bahwa data-data yang termuat di dalam sertifikat adalah tidak benar. Sedangkan mengandung unsur positif diartikan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia menghasilkan surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat dimana di dalam sistem publikasi negatif murni tidak diterbitkan sertifikat melainkan hanya berupa pendaftaran akta, dan pembuatan akta baru sebagai alat bukti bagi pemilik yang baru.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik

Perlindungan Hukum menjadi sangat penting karena Perlindungan Hukum merupakan unsur yang harus ada dalam suatu negara. Setiap pembentukan negara pasti di dalamnya ada hukum untuk mengatur warga negaranya. Dalam suatu negara, pasti terjadi hubungan antara negara dengan warga negaranya. Hubungan inilah yang melahirkan hak dan kewajiban. Perlindungan Hukum akan menjadi hak bagi warga negara.

Di sisi lain perlindungan hukum menjadi kewajiban bagi negara. Negara wajib memberikan perlindungan hukum bagi warga negaranya. Apalagi jika kita berbicara negara hukum seperti di Indonesia. Indonesia mengukuhkan dirinya sebagai negara hukum yang tercantum di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat 3 yang berbunyi : “Indonesia adalah negara hukum” Ini berarti bahwa Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum. Dengan sendirinya perlindungan hukum menjadi unsur esensial serta menjadi konsekuensi dalam negara hukum. Negara wajib menjamin hak-hak hukum warga negaranya. Perlindungan hukum merupakan pengakuan terhadap harkat dan martabat warga negaranya sebagai manusia. Karena itu mempelajari Teori Perlindungan Hukum ini menjadi sangat penting.

Dalam kepustakaan hukum dikenal dua jenis sarana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sifatnya preventif dan represif. Menurut

Hadjon pada perlindungan hukum yang preventif kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive (sudah pasti). Dengan demikian perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Perlindungan hukum preventif sangat signifikan bagi tindakan pemerintah yang tidak didasarkan pada ketentuan aturan yang berlaku. dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada suatu kebijakan yang diambil.⁷

Dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat maka perlindungan hukum secara preventif dapat berupa aturan-aturan yang telah ditetapkan yang berkaitan dengan masalah tanah dan sertifikat tanah. Di sini undangundang yang terkait telah menetapkan aturan-aturan hukum yang dapat digunakan sebagai pedoman dalam menyelesaikan sengketa tanah dan sebagai dasar atau landasan dalam memberikan perlindungan hukum itu sendiri. Salah satu pasal yang menyatakan untuk memberikan kepastian hukum secara mutlak bagi pemegang sertifikat yaitu Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi : Pasal 32 ayat (2)

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Dari bunyi pasal di atas ini berarti bahwa hukum telah memberikan jalan bagi pemegang sertifikat untuk memiliki tanah yang telah diterbitkan sertifikat secara mutlak dengan tidak mengabaikan ketentuan-ketentuan yang lain, meskipun sebenarnya di dalam praktek gugatan masih dapat diajukan.

⁷ <http://raypratama.blogspot.com/2012/02/hukum-tanah-sebagai-suatu-sistemhukum.html>

Terkait dengan perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum setelah terjadinya sengketa, perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi. Dalam hal terjadi sengketa tanah maka perlindungan hukum represif yang dapat diberikan berupa pengembalian hak kepada pemilik semula, artinya yang dilindungi oleh hukum adalah pemilik yang sah dari tanah yang disengketakan. Untuk dapat mengembalikan hak yang sebenarnya kepada pemilik semula tentu ada jalur yang harus dilewati, dalam hal terjadi sengketa tanah pihak yang bersengketa akan menyelesaikannya melalui jalur litigasi (pengadilan) dan non litigasi (di luar pengadilan).

Kebanyakan perkara yang tidak dapat diselesaikan melalui jalur non litigasi akan diselesaikan melalui jalur litigasi yaitu melalui pengadilan, di sini yang berperan adalah hakim sebagai pihak yang nantinya akan memberikan putusan terhadap perkara yang disengketakan. Hakim sebagai penegak hukum haruslah arif dan bijaksana, selain itu peradilan sendiri harus bebas dari tekanan dari pihak manapun sehingga hakim nantinya dapat memberikan putusan dengan adil. Hakim harus menjadi ksatria pinandita⁶ di dalam memutuskan perkara, tidak berbelok-belok dalam memutuskan mana yang benar dan salah.

Salah satu permasalahan dalam hukum perdata terutama perjanjian jual beli adalah mengenai perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Itikad baik menurut Subekti adalah kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, jual beli yang dilakukan hanya berpura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap pihak yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik.

Itikad baik merupakan salah satu asas perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3), bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.

Sering dijumpai kasus perjanjian yang dilaksanakan dengan itikad tidak baik. Misalnya, dalam hal jual beli tanah. Pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli. Pembeli pun membayarkan harga jual seperti yang telah disepakati. Namun, setelah jual beli rampung timbul masalah. Ternyata, objek yang diperjualbelikan bukan milik penjual, melainkan milik orang lain. Bagaimanakah hukum melindungi pembeli yang beritikad baik? Pendapat Mahkamah Agung (MA) atas Perlindungan terhadap pembeli ataupun pihak yang beritikad baik belum seragam. Terlihat beberapa putusan Mahkamah Agung menggambar kasus “Bagaimana perlindungan terhadap pembeli beritikad baik”

Terkait dengan persoalan di atas, penulis menganalisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara(PTUN) Mataram Nomor 31/G/2014/PTUN-MTR. Duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

Penggugat yaitu Erni Yohana menggugat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat ke Pengadilan Tata Usaha (PTUN) Mataram untuk membatalkan sertifikat

1. Hak Milik Nomor 1921/Batulayar/Tertanggal 17 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 1163/BTL/2005 Tanggal 7 february 2005. Luas 23.334 m². Batulayar Lombok Barat. Dahulu tercatat atas nama Soekirman dan sekarang telah dibalik nama menjadi atas nama Fanny Djohan.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Batulayar, tanggal 05 September 2008, Surat Ukur Nomor. 1410/Batulayar/2008 tanggal 30 Agustus 2008, luas 4.028 m², terletak di Desa Batulayar Lombok Barat, dahulu tercatat atas nama Soekirman dan sekarang telah dibalik nama menjadi atas nama Fanny Djohan.

Jadi berdasarkan sertifikat tersebut di atas, maka pemilik tanah sekarang adalah Fanny Djohan yang sudah membelinya dari Soekirman. Erni Yohana selaku penggugat mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan keluarga, tanah tersebut dibeli dari bapak Rusdan pada tahun 1988 sesuai dengan Surat Keterangan Jual Beli tanggal 15 Juni 1988 dengan harga pembelian sebesar Rp. 1.500.000 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah). Pada tanggal 4 juli 2014

penggugat telah mengajukan permohonan penertbitan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat beserta syarat-syaratnya, namun alangkah terkejutnya penggugat ketika BPN lombok barat pada tanggal 19 nopember 2014 mengembalikan berkas permohonan penggugat dan mengatakan bahwa tanah tersebut sudah memiliki sertifikat tercatat atas nama Soekirman dan sudah beralih nama menjadi milik Fanny Djohan, padahal penggugat belum pernah menjual atau melakukan transaksi lain kepada siapapun terhadap tanah tersebut.

Atas kejadian tersebut maka penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram supaya membatalkan sertifikat atas nama soekirman dan fanny djohan karena sertifikat tersebut diterbitkan tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dan berdasarkan alas hak yang palsu atau salah, selain itu pihak BPN juga dalam menerbitkan sertifikat melanggar pasal 5 ayat 2 huruf a UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana sudah dirubah dengan UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dimana dalam pasal tersebut menekankan supaya pejabat tata usaha negara dalam mengeluarkan kebijakan atau keputusan harus memperhatikan asa kepastian hukum(*principle of legal security*) dan asas bertindak cermat(*principle of carefulness*).

Disisi lain Soekirman selaku tergugat merasa dirinya adalah pembeli beriktikad baik, dalam jawabanya tergugat menklaim bahwa dalam penerbitan sertifikat tersebut sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Soekirman mengatakan bahwa dia telah membeli tanah tersebut dari Erni Yohana pada tahun 1989 sesuai dengan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 26 Desember 1989, dan juga soekirman sudah menguasai tanah tersebut sesuai dengan surat pernyataan fisik bidang tanah(sporadik) tanggal 29 juli 2002.

Dalam mengatasi persoalan di atas majelis hakim mengkaji dan menganalisa bukti-bukti yang telah disampaikan dalam persidangan baik oleh penggugat maupun tergugat, analisa majelis hakim dapat dilihat pada pertimbangan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa majelis hakim menyatakan tidak menerima gugatan terhadap **Obyek Sengketa I** yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 1921/Batulayar/Tertanggal 17 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 1163/BTL/2005 Tanggal 7 february 2005. Luas 23.334 m². Batulayar Lombok Barat. Dahulu tercatat atas nama Soekirman dan sekarang telah dibalik nama menjadi atas nama Fanny Djohan. Karena majelis hakim beralasan bahwa gugatan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan formal tenggang waktu **90 hari** dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo Yurisprudensi MA No. 5.K/TUN/1992 TANGGAL 21 JANUARI 1993 Jo Yurisprudensi MA No. 41.K/TUN/1994 tanggal 10 nopember 1994.

Penggugat mengklaim bahwa dia baru mengetahui obyek sengketa sudah ada sertifikat atas anama soekirman sejak 19 nopember 2014 yaitu sejak berkas permohonan sertifikat dikembalikan oleh BPN Lobar ke penggugat dan penggugat mengajukan gugatan ke PTUN tanggal 8 desember 2014 dan menurut penggugat belum melewati batas 90 hari sesuai ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang PTUN. Namun majelis hakim menemukan suatu fakta bahwa penggugat sudah pernah melakukan permohonan pembelokiran terhadap sertifikat yang menjadi obyek sengketa pada tanggal 28 maret tahun 2005 kepada BPN Lombok Barat dan atas permohonan tersebut BPN Lombok Barat melakukan pembelokiran terhadap sertifikat yang menjadi obyek sengketa. Berdasarkan fakta ini majelis hakim menganggap bahwa penggugat sudah mengetahui sejak dahulu yaitu sejak tahun 2005 bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama soekirman dan seharusnya dia mengkuat tahun 2005 bukan tahun 2014 sehingga secara formal tenggang waktunya sudah lebih dari 90 hari dan sesuai aturan maka gugatan terhadap obyek sengketa I tidak diterima.

2. Terhadap **obyek sengketa II** Yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 217/Batulayar, tanggal 05 September 2008, Surat Ukur Nomor.

1410/Batulayar/2008 tanggal 30 Agustus 2008, luas 4.028 m², terletak di Desa Batulayar Lombok Barat, dahulu tercatat atas nama Soekirman dan sekarang telah dibalik nama menjadi atas nama Fanny Djohan. Maka majelis hakim berpendapat bahwa gugatan terhadap obyek sengketa II tidak melanggar ketentuan batas 90 hari dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang PTUN. Menurut majelis hakim bahwa dahulu ketika penggugat melapor adanya tindak pidana pemalsuan dokumen pada tahun 2005, sertifikat obyek sengketa II belum ada sehingga wajar penggugat belum mengetahuinya. Dan menurut majelis hakim penggugat adalah pihak yang tidak dituju secara langsung oleh obye sengketa II maka tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara, dan menurut majelis hakim penggugat mengetahunia saat tanggal 19 nopember 2014 saat dokumen pengajuan penerbitan sertifikat dikembalikan oleh BPN Lombok Barat, sehingga tenggang waktu pengajuan gugatan pada tanggal 8 desember belum melewati 90 hari dan gugatan obyek sengketa II diterima.

Selanjutnya dalam pokok sengketa majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa karena obyek sengketa I tidak memenuhi syarat formal maka fokus majelis hakim hanya pada obyek sengketa II yang telah memenuhi syarat formal dan majelis hakim menguji apakah keputusan tata usaha negara yang menerbitkan sertifikat obyek sengketa II bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Menurut majelis hakim suatu keputusan tata usaha negara dapat dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan yang bersangkutan itu:

1. Bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal

2. Bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat material/substansial
3. Dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara yang tidak berwenang.

Setelah majelis hakim mengkaji 3 butir ketentuan di atas dan dicocokkan secara detail dengan alat bukti dalam fakta persidangan, , majelis hakim berpendapat bahwa:

1. Sertifikat obyek sengketa II tidak bertentangan dengan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal
2. Sertifikat obyek sengketa II tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat material/substansial
3. Sertifikat obyek sengketa II memang benar dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Barat.

(untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam putusan lengkap nomor 31/G/2014/PTUN-MTR sesuai lampiran)

Sehingga dalam AMAR PUTUSAN majelis hakim menyatakan:

1. Gugatan penggugat tidak diterima terhadap obyek sengketa I Hak Milik Nomor 1921/Batulayar/Tertanggal 17 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 1163/BTL/2005 Tanggal 7 february 2005. Luas 23.334 m². Batulayar Lombok Barat. Dahulu tercatat atas nama Soekirman dan sekarang telah dibalik nama menjadi atas nama Fanny Djohan.
2. Menolak gugatan penggugat terhadap sengketa II Berupa sertifikat Hak Milik Nomor 217/Batulayar, tanggal 05 September 2008, Surat Ukur Nomor. 1410/Batulayar/2008 tanggal 30 Agustus 2008, luas 4.028 m², terletak di Desa Batulayar Lombok Barat, dahulu tercatat atas nama Soekirman dan sekarang telah dibalik nama menjadi atas nama Fanny Djohan.
3. Menghukum penggugat untu membayar perkara

Berdasarkan putusan majelis hakim tersebut di atas, penulis menganalisa dan berpendapat bahwa majelis hakim sudah tepat dalam menjatuhkan putusan karena telah melindungi pembeli yang beriktikad baik yaitu bapak soekirman dan ibu fanny djohan. Soekirman sudah melakukan pembelian tanah tersebut kepada erni yohana pada tahun 1989 sesuai dengan bukti-bukti yang ada sehingga soekirman patut dilindungi, dan juga soekirman dalam mengajukan penerbitan sertifikat telah mengajukan syarat-syarat yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan layak untuk diterbitkan sertifikat.

Selain itu penulis juga mengaitkan putusan majelis hakim PTUN Mataram dengan kasus yang pernah terjadi yaitu dalam perkara No. 350 K/Sip/1968 antara Gan Choo Hoo melawan Kamid Kartadinata dan Brigdjen K.K.O. Moch Junus.⁸Dalam perkara ini, Penggugat (Gan Choo Ho) menggugat Kamid Kartadinata (Tergugat I) karena menjual kembali rumah miliknya kepada Tergugat II (Moch Junus). Padahal, objek sengketa sebelumnya dijanjikan untuk dijual kepada Penggugat. Penggugat membeli objek sengketa sebagai kelanjutan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa selama 3 tahun, dan disusul dengan perikatan jual beli rumah tersebut. Harga jual beli yang disepakati sebesar Rp. 1.250.000. Penggugat sudah membayar sebesar Rp. 1.050.000. sisanya, Rp. 200.000, akan dilunaskan pada waktu membuat surat jual beli di hadapan notaris. Namun, bukannya membuat akta jual beli di hadapan notaris, Tergugat I malah menjual objek sengketa kepada Tergugat II. Penggugat menggugat agar pengadilan membatalkan perjanjian jual beli Tergugat I dan Tergugati II, dan menyatakan sah perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I.

Pengadilan Negeri Jakarta mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta. Atas putusan tersebut, Para Tergugat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Menurut Pemohon Kasasi I, pada waktu membuat perjanjian dengan Ternohon kasasi, belum berlaku UU No. 5 Tahun 1960. Aturan yang berlaku adalah Burgerlijk Wetboek. Jadi, Termohon kasasi tidak punya hak menuntut agar

⁸ Yusrisprudensi Mahkamah Agung , 1969. Diputus oleh Subekti (Ketua); D.H. Lumbanraja; Sardjono, pada tgl 5 Mei 1969

Pemohon Kasasi I dihukum membuat akta jual beli. Pemohon kasasi II menyatakan, Pemohon kasasi (Tergugat II) adalah pembeli beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.

Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi Pemohon. Menurut MA, jual beli bersifat obligatoir, sedangkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan baru pindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis. Dalam perkara ini, Tergugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya dengan menjual lagi objek sengketa ke pihak ketiga yang telah dijualnya kepada pembeli pertama disertai dengan penyerahan secara yuridis kepada si pembeli kedua tersebut, dan menurut hukum dianggap berpindah secara sah. Keadaan demikian, pembeli pertama hanya dapat menuntut penggantian kerugian atau pembatalan perjanjian disertai ganti rugi berdasarkan wanprestasi yang dilakukan penjual.

PENUTUP

Kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah adalah sebagai pembuktian dalam persidangan jika terjadi sengketa atau kasus terkait dengan tanah tersebut, maka sertifikat hak atas tanah diakui sebagai alat bukti yang kuat oleh majelis hakim.

Berdasarkan analisa pada putusan PTUN No.31/G/2014/PTUN.MTR dapat disimpulkan bahwa pembeli tanah beritikad baik yaitu Soekirman dan fanny djohan mendapat perlindungan hukum oleh majelis hakim dengan tidak diterimanya gugatan obyek sengketa I dan ditolaknya gugatan obyek sengketa II. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 350 K/Sip/1968 yang melindungi pembeli bapak Gan Choo Hoo selaku pembeli beritikad baik dengan memberikan ganti rugi karena sudah dirugikan oleh penjual yang tidak jujur.

DAFTAR FUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696;

B. Buku

Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Tampil Anshari Siregar, 2005, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Medan: Multi Grafik,

Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. (Jakarta: Djambatan,

Maria SW. Sumardjono, 2001, *Menuju Undang-undang Agraria yang Menjamin Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Perolehan dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria*. Seminar Nasional, Yogyakarta September

Mariam Darus Badruzaman, 1978, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya di Medan*, Bandung : Alumni

C. Internet

Boedi Djatmiko. *Sertifikat Hak Dan Kekuatan Pembuktiannya*. (Artikel Hukum *Pertanahan*).

<http://raypratama.blogspot.com/2021/02/hukum-tanah-sebagai-suatu-sistemhukum.html>