



PETITUM

<https://uit.e-journal.id/JPetitung>

Vol 10, No, 2, Oktober 2022 pp, 174-183
p-ISSN:2339-2320 dan e-ISSN: 2716-0017



Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Yang Sah Akibat Jual Beli Tanah Oleh Penjual Yang Bukan Pemilik

Safira Maharani¹, Abrar Saleng², Aulia Rifai³

¹Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin, Email: maharanisafira52@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Email: abrar.saleng@uii.ac.id

³Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Email: auliarifai@gmail.com

Artikel info

Artikel history:

Received: 02-11-2022

Revised: 31-12-2022

Published: 13-01-2023

Keywords:

Legal protection, land owners, Buy and sell.

Kata Kunci:

Perlindungan hukum, pemilik tanah, jual beli.

ABSTRACT: From a juridical point of view, land is closely related to land rights. As a basic right, land rights are very meaningful as a sign of one's existence, freedom and dignity. The method used in this research is normative legal research using a statutory approach, a case approach, and a conceptual approach. From this research, it is obtained that the responsibility of the seller who is not the owner whose sale and purchase deed was canceled by the court is that the seller is obliged to return all costs that have been incurred by the buyer even though it has been agreed that the seller will not bear anything, but if there is a penalty that requires the buyer to submit the goods. If it is purchased from another person, the seller is obliged to return the price paid by the buyer and the form of legal protection for the holder of the certificate of title to the land which is actually in this case is Defendant II as a buyer whose good faith is to be given compensation or file a civil claim for compensation. against the seller.

ABSTRAK: Tanah dari sisi yuridis berkaitan erat terhadap hak atas tanah. Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan dan harkat diri seseorang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (statute), pendekatan kasus (case), dan pendekatan konseptual (conceptual). Dari penelitian ini diperoleh hasil Pertanggungjawaban penjual yang bukan pemilik yang akta jual belinya dibatalkan oleh pengadilan ialah penjual berkewajiban untuk mengembalikan segala biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli meskipun telah diperjanjikan bahwa penjual tidak akan menanggung apapun, namun jika terjadi suatu penghukuman yang mengharuskan pembeli menyerahkan barang yang dibelinya kepada orang lain, maka penjual berkewajiban mengembalikan harga yang telah dibayarkan oleh pembeli dan Bentuk perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang sebenarnya dalam kasus ini adalah tergugat II selaku pembeli yang beiktikad baik adalah diberikan ganti kerugian atau mengajukan gugatan ganti rugi secara perdata terhadap penjual.

Corresponden author:

Email: maharanisafira52@gmail.com

artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi CC BY



PENDAHULAN

Tanah merupakan salah satu faktor utama dalam setiap kegiatan pembangunan. Tanah juga merupakan salah satu komponen ekosistem yang strategis bagi kelangsungan hidup manusia. Dengan perkataan lain bahwa tanah sama sekali tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena dengan tanah manusia dapat berpijak, dan senantiasa menjadi kebutuhan hidup manusia sejak lahir sampai meninggal dunia, dengan cara mengolah atau mendayagunakannya sehingga dapat memenuhi kebutuhan hidupnya.

Sejak dulu manusia telah mempunyai hubungan yang erat dengan tanah sehingga dapat dikatakan tanah sangat berperan penting di dalam kehidupan manusia, baik itu digunakan sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat mereka mencari penghasilan. Pada era sekarang ini jumlah penduduk semakin meningkat dan pembangunan di negara Indonesia semakin maju, hal itu mengakibatkan jumlah orang yang memerlukan tanah semakin bertambah jumlahnya, akan tetapi lahan yang tersedia terbatas, sehingga ini dapat menimbulkan konflik agraria bagi negara Indonesia.

Peraturan tanah merupakan amanat dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) Pasal 19 ayat (1) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP Pendaftaran Tanah) bahwa dalam peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta yang dibuat tersebut adalah merupakan persetujuan tertulis atas peralihan tersebut.

Perjanjian pengikatan jual-beli atas tanah yang bersertifikat hak milik dapat dilaksanakan di hadapan notaris sedangkan pembuatan akta jual-beli harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebab obyek yang diperjualbelikan yakni tanah merupakan benda yang tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum jual-beli, maka sebelum dibuat, akta jual-beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli ([Rudianto, 2010](#)).

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT yaitu akta jual-beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Perangin, 1994).

Kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan hak atas tanah sudah merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat di Indonesia. Selain itu, adanya kepentingan masyarakat dan pemerintah untuk memperoleh informasi tanah, yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, diperlukan adanya Hukum Tanah Indonesia yang salah satu ketentuannya mengatur mengenai pendaftaran tanah demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan (Sembiring, 2010).

Permasalahan pertanahan menjadi isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, tuntutan pembangunan, peningkatan kesadaran masyarakat tentang hukum dan hak-hak asasi manusia, serta semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan (Meiske, M.; Riza, M.; Nur, 2021).

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini, yaitu pertama bagaimanakah pertanggungjawaban penjual yang bukan pemilik terhadap pembeli yang akta jual-belinya dibatalkan pengadilan? Kedua, bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang sebenarnya?. Tujuan dari penulisan ini untuk mengevaluasi masyarakat agar memperhatikan asas kehati-hatian dalam proses jual-beli tanah dan untuk mengevaluasi perlindungan hukum pembeli tanah untuk mendapatkan hak-haknya sebagai pembeli yang beriktikad baik.

Unsur yang penting dalam hak, sebagaimana pendapat Houwing melihat “hak sebagai suatu kepentingan yang dilindungi oleh hukum dengan cara tertentu.” (Rahardjo, 2010) Hukum harus mempertimbangkan kepentingan kepentingan secara cermat dan menciptakan keseimbangan antara kepentingan kepentingan itu. Van Dijk dalam Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa “hukum harus berfungsi dalam mencapai tujuan damai sejahtera, tujuan untuk mencapai damai sejahtera itu dapat terwujud apabila hukum sebanyak mungkin memberikan pengaturan yang adil.” (Marzuki, 2006)

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral. (Rahardjo, 2000)

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan

ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut. (Hadjon, 1987)

Hak merupakan kekuasaan yang diberikan hukum kepada seseorang hubungan yang erat antara hak dan kewajiban, hak berpasangan dengan kewajiban, “artinya jika seseorang mempunyai hak, maka pasangannya adalah adanya kewajiban pada orang lain”. (Marzuki, 2006) Hak merupakan sesuatu yang melekat.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. (Hadjon, 1987)

M. Isnaeni berpendapat pada dasarnya persoalan “perlindungan hukum itu ditinjau dari sumbernya dapat dibedakan menjadi dua (2) macam yakni perlindungan hukum “eksternal” dan perlindungan hukum “internal” (Isnaeni, 2016). Perlindungan hukum eksternal yang dibuat oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, “sesuai hakikat aturan perundangan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, secara proporsional juga wajib diberikan perlindungan hukum yang seimbang sedini mungkin kepada pihak lainnya ” (Isnaeni, 2016), sebab mungkin saja pada awal dibuatnya perjanjian, ada suatu pihak yang relatif lebih kuat dari pihak mitranya, tetapi dalam pelaksanaan perjanjian pihak yang semula kuat itu, terjerumus justru menjadi pihak yang teraniaya, yakni misalnya saat debitor wanprestasi, maka kreditor selayaknya perlu perlindungan hukum juga.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan suatu penelitian hukum normatif yang dilakukan untuk mencari masalah atau isu hukum dan permasalahan hukum yang ada. Hasil dari penelitian hukum ini adalah memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya mengenai isu hukum yang diajukan.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute*), pendekatan kasus (*case*), dan pendekatan konseptual (*conceptual*) (Irwansyah, 2020).

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) diperlukan guna mengkaji lebih lanjut mengenai landasan hukum dengan menelaah undang-undang dan

regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani (Marzuki, 2014).

2. Pendekatan kasus (*case*) pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.
3. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi (Marzuki, 2014).

Bahan-bahan penelitian berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang dimaksud dalam bentuk Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 baik sebelum maupun sesudah amandemen, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan (Marzuki, 2014).

Begitu isu hukum ditetapkan, perlu dilakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi (Marzuki, 2014). Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah dikumpulkan tersebut kemudian dikelompokkan dan dikaji berdasarkan pendekatan yang digunakan. Dalam penelitian ini, yang digunakan adalah pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan, untuk memperoleh gambaran yang sistematis dan komprehensif dari bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh untuk menghasilkan preskripsi atau argumentasi hukum yang baru.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Uraian Kasus

Dalam kasus yang penulis ambil dalam putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 6/Pdt.G/2018/PN.Kdi, Penggugat, Drs Yunus merupakan pengusaha toko meubel. Awal mulanya pada tahun 1996 tergugat II Nur Hidayat Lasama sering kali mengambil barang dari toko penggugat secara berangsur-angsur dari tahun 1996 sampai tahun

1998 hingga total hutang atas pengambilan barang tergugat II ke penggugat sebesar Rp.11.514.000 dibuktikan dengan adanya kwitansi pengambilan barang serta nota pengambilan barang tergugat II yang dibuat oleh penggugat. Atas total hutang tergugat II tersebut, penggugat meminta agar tanah dari tergugat II seluas 714m² dijadikan sebagai pelunasan hutang tergugat II.

Pada tahun 2015, tergugat I, Teddy Musdiyanto mengklaim tanah tersebut merupakan tanahnya yang diperoleh dari tergugat II dengan berdasarkan kwitansi penerimaan uang atas penjualan tanah antara tergugat I dengan tergugat II dan adanya surat pengalihan penguasaan atas sebidang tanah dengan nomor 5922/45/VIII/2016 yang ditandatangani dan diketahui oleh Lurah Kambu Kusnandar dan disaksikan juga oleh penggugat.

Berdasarkan gugatan tersebut, tergugat II memberikan jawaban bahwa tergugat II tidak pernah menjual tanahnya kepada penggugat, tergugat II hanya berutang berupa barang meubel yang nilainya sebesar Rp.11.514.000,-. Adapun kwitansi yang ditandatangani pada waktu pengambilan barang itupun merupakan tulisan tangan penggugat dan sudah banyak diubah. Tergugat II sendiripun sudah beberapa kali mau menyelesaikan utangnya kepada penggugat tetapi penggugat hanya ingin tanah tergugat II tersebut sebagai pembayaran utangnya dan selalu mendesak tergugat II agar penggugat memberikan tanahnya saja.

Tergugat II sebelumnya pernah menjual tanahnya seluas $11 \times 51 = 561 \text{ m}^2$ dengan Akta Jual Beli No. 594.4/528/1996 kepada Ny. Rohana. Namun penggugat mengubah akta jual beli tersebut antara Ny. Rohana sebagai pemilik tanah dan penggugat sebagai pembeli dengan luas tanah yang sudah berbeda atas dasar surat pengalihan penguasaan sebidang tanah yang tidak mempunyai nomor register dari kelurahan Kambu yang luasnya 1.071m² tetapi pejabat sebelumnya telah membuat surat pernyataan pembatalan pengalihan penguasaan atas sebidang tanah pada tanggal 30 Mei 2016. Tergugat II juga menjual tanahnya kepada tergugat I dengan luas $12,5 \times 48 = 600 \text{ m}^2$ berdasarkan kwitansi penerimaan uang atas penjualan tanah antara tergugat I dan II dan adanya surat pengalihan penguasaan atas sebidang tanah nomor 5922/45/VIII/2016, yang ditandatangani dan diketahui oleh Lurah Kambu Kusnandar, S.Ip. Berdasarkan keterangan tergugat II, penggugat hanya meminjam tanah tergugat II seluas 336 m² sebagai jaminan utang barang yang diambil dari toko penggugat. Jadi penggugat Drs. Yunus menguasai tanah sengketa tersebut yang luasnya 897 m², tanah gabungan dari Ny. Rohana dan jaminan tergugat II dan adapun tanah yang dikuasai oleh tergugat I sisa $10 \times 48 = 480 \text{ m}^2$ sisa tanah tergugat I yang diserobot oleh penggugat Drs. Yunus seluas $2,5 \times 48 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$.

Berdasarkan gugatan tersebut Hakim Pengadilan Negeri Kendari telah menimbang bahwa:

1. Kwitansi adalah dokumen atau surat yang digunakan sebagai tanda bukti terjadinya pembayaran sejumlah uang dari pemberi uang kepada penerima uang dengan dilengkapi beberapa rincian perlengkapan lain seperti tujuan pembayaran dan tanggal pembayaran maka akan ada kekuatan hukum didalamnya.
2. Penggugat memperoleh tanah tersebut dari tergugat II pada tanggal 11 Juli 1998 yang ditandatangani oleh tergugat II dan berdasarkan keterangan saksi Muh Amin Samida yang pernah melihat kwitansi penjualan tanah dan saksi H.Muchtar juga mengatakan pernah melihat dan mendengar dari tergugat II bahwa tanahnya

tersebut sudah dijual kepada penggugat. Dan sedangkan tergugat I membeli tanah itu juga dari tergugat II pada tanggal 28 Januari 2016.

3. Dengan memperhatikan bukti surat maupun keterangan saksi yang telah diuraikan di atas dari kedua belah pihak, ternyata tergugat II menjual tanah obyek sengketa tersebut terlebih dulu kepada penggugat lalu menjualnya lagi kepada tergugat I dengan adanya perbedaan luas.
4. Berdasarkan pertimbangan di atas menurut majelis Hakim dengan dijualnya tanah tersebut oleh tergugat II kepada Penggugat maka telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli dan hak atas tanah sudah beralih kepada Penggugat dan setelah tanah itu dijual kepada Penggugat maka tergugat II selaku Pemilik tanah sudah terputus secara hukum dengan tanah tersebut dan seharusnya Tergugat II tidak boleh menjualnya lagi kepada Tergugat I karena bukan lagi miliknya maka sepatutnya objek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat menjadi miliknya dan apabila tergugat I merasa dirugikan akibat adanya jual beli antara tergugat I dengan Tergugat II Nur Hidayat Lasama, maka tergugat I dapat menuntut haknya kepada tergugat II ,karena Tergugat II Nur Hidayat Lasama telah menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat I.

B. Pertimbangan Hakim

Berbicara tentang hakim dan putusan hakim di Indonesia tidak bisa dilepaspisahkan dari pembicaraan tentang keadilan dan kepastian hukum. Hal ini disebabkan kedua kata tersebut merupakan unsur yang esensial dalam hukum, termasuk putusan hakim. Grustav Radbruch mengemukakan bahwa ada tiga nilai dasar yang harus terdapat dalam hukum, yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Senada dengan hal tersebut, Antonius Sujata menyatakan bahwa hukum serta penegakan hukum dimanapun dan saat kapan pun memiliki cita-cita luhur, yaitu keadilan, kepastian, ketertiban serta manfaat. Keadilan pada hakikatnya memberi perlindungan atas hak dan saat yang sama mengarahkan kewajiban sehingga terjadi keseimbangan antara hak dan kewajiban di dalam masyarakat. Dengan keadilan prosedural baru memberi jaminan kepastian dan ketertiban, tetapi belum tentu memberi keadilan secara substansial ([Sudirman, 2007](#)).

Berdasarkan pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri Kendari dalam putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Kdi yang menyebutkan bahwa kwitansi pengambilan barang tergugat II ke Penggugat adalah merupakan pula bukti jual beli tanah antara tergugat II ke penggugat adalah keliru, dan pertimbangan hakim atas saksi-saksi yang melihat kwitansi penjualan tanah tersebut merupakan kwitansi pengambilan barang antara tergugat II ke penggugat bukan kwitansi penjualan tanah.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata terdapat 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Dalam kasus ini, tergugat II berniat untuk menyelesaikan utangnya ke penggugat tapi penggugat terus mendesak tergugat II untuk memberikan tanahnya saja sebagai

pelunasan atas barang-barang yang diambil tergugat II dari toko penggugat. Bahkan penggugat mempunyai niat jahat untuk menguasai semua tanah milik tergugat II, dimana penggugat mengubah luas akta jual beli yang sebelumnya adalah akta jual beli nomor 594.4/528/1996 tanggal 2 Desember 1996 antara tergugat II dengan Ny. Rohana dari pembelian tanah lain dari tergugat II dengan luas $11 \times 51 = 561 \text{ m}^2$, menjadi akta jual beli antara Ny. Rohana dengan penggugat yang luasnya sudah berbeda seluas 1071 m^2 tanggal 2 Mei 2001 berdasarkan pengalihan penguasaan atas bidang tanah yang dimana tidak mempunyai nomor register dan dibatalkan surat pengalihannya karena adanya perbedaan luas tanah.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sebenarnya

Penulis menyimpulkan bahwa hakim dalam memberikan putusannya yang menyatakan bahwa objek sengketa merupakan milik dari penggugat adalah tidak sesuai dengan asas kepatutan karena telah bertentangan dengan peraturan yang ada. Karena hakim tidak memberikan keputusan yang patut menurut perundang-undangan karena tidak memberikan perlindungan hukum kepada tergugat I yang beriktikad baik dan hanya memberikan perlindungan hukum kepada penggugat. Sehingga menyebabkan kerugian yang tidak sedikit yang dialami oleh tergugat I. Tergugat I mengalami kerugian dari jual beli dari tergugat II dimana tergugat I membeli tanah dari tergugat II seluas $12,5 \times 48 \text{ m} = 600 \text{ m}^2$ dengan bukti kwitansi pelunasan pembayaran sebidang tanah senilai Rp. 236.400.000 (dua ratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu). Yang dimana penggugat menyerobot sebagian tanah tergugat seluas 120 m^2 .

Selanjutnya penulis menganalisis iktikad baik dari tergugat II selaku pembeli. Prinsip iktikad baik memiliki fungsi yang sangat penting dalam pembuatan kontrak. Standar yang digunakan dalam iktikad baik adalah standar objektif yang mengacu kepada suatu norma yang objektif. Norma tersebut dikatakan objektif karena tingkah laku harus sesuai dengan anggapan umum tentang iktikad baik tersebut. salah satu cara melihat iktikad baik dari pembeli adalah dengan melihat apakah pembeli tersebut mengetahui bahwa tanah yang akan dibelinya tersebut milik dari penjual atau bukan atau ada pemilik yang lain. Ridwan Khairandy juga berpendapat bahwa:

“untuk mengetahui apakah pembeli beriktikad baik atau tidak, maka harus ada cara mengukurnya, yaitu dengan mencari tahu keaktifan pembeli, dimana pembeli berkewajiban meneliti fakta material dan fakta yuridis dari objek transaksinya itu. Apabila pembeli sudah aktif meneliti terkait dengan fakta material dari objek transaksi tersebut, maka dia dapat dianggap sebagai pembeli beriktikad baik” (Khairandy, 2013).

KESIMPULAN

Pertanggungjawaban penjual yang bukan pemilik yang akta jual belinya dibatalkan oleh pengadilan ialah penjual berkewajiban untuk mengembalikan segala biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli meskipun telah diperjanjikan bahwa penjual tidak akan menanggung apapun, namun jika terjadi suatu penghukuman yang mengharuskan pembeli menyerahkan barang yang dibelinya kepada orang lain, maka penjual berkewajiban mengembalikan harga yang telah dibayarkan oleh pembeli.

Bentuk perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang sebenarnya dalam kasus ini adalah tergugat II selaku pembeli yang beiktikad baik adalah diberikan ganti kerugian atau mengajukan gugatan ganti rugi secara perdata terhadap penjual.

SARAN

Bagi masyarakat yang hendak membuat perjanjian perdata sekiranya harus mengetahui serta memperhatikan bagaimana seharusnya cara yang digunakan dalam melaksanakan perjanjian. sebelum membuat perjanjian hendaknya mengenal dengan benar siapa-siapa saja pihak yang terlibat dalam perjanjian, memperhatikan apakah para pihak sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Perjanjian yang dibuat juga harus dalam keadaan bebas, yaitu tidak berada dalam tekanan, paksaan, penipuan maupun kekhilafan, sehingga perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang sertifikat jual belinya di batalkan oleh pengadilan wajib untuk diberikan perlindungan hukum dimana selama pembeli itu beriktikad baik yang dimana pembeli sama sekali tidak mengetahui akan objek yang diperjualbelikan. Pembeli juga harus aktif dalam mencari tahu fakta material dan fakta yuridis dari suatu objek transaksinya itu.

DAFTAR PUSTAKA

- Asshiddiqie, Jimly.; Safa'at, A. (2006). *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Konstitusi Press.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Bina Ilmu.
- Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Mitra Buana Media.
- Isnaeni, M. (2016). *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. PT. Revka Petra Media.
- Khairandy, R. (2013). *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. UII Press.
- Marzuki, P. M. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, P. M. (2014). *Penelitian Hukum*. Kencana Pranada Media Group.
- Meiske, M.; Riza, M.; Nur, S. S. (2021). Status Hukum Hak Milik atas Tanah yang Ditetapkan sebagai Zona Merah: Studi Kasus Kota Palu. *Jurnal Ilmu Hukum AMANNA GAPPA*, 29(1), 26–35.
- Miru, Ahmadi; Pati, S. (2016). *Hukum Perkataan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 145 BW*. PT. Rajagrafindo.
- Miru, Ahmadi; Pati, S. (2018). *HUKUM PERJANJIAN penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam BW cet II*. UPT Unhas Press.
- Muhammad, A. K. (2010). *Hukum Perusahaan Indonesia*. Citra Aditya Bakri.
- Perangin, E. (1994). *Praktek Jual-Beli Tanah*. PT. Raja rafindo Perkasa.

Prodjodikiro, W. (2000). *Azas-azas Hukum Perjanjian*. CV. Mandar Maju.

Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti.

Rahardjo, S. (2010). *Teori Hukum Strategi tertib manusia linmas ruang dan General*. Genta Publishing.

Rudianto, M. (2010). *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*. Rajawali Press.

Sembiring, J. J. (2010). *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*. Visimedia.

Subekti. (1985). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. PT. Intermesa.

Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Aditya Bakti.

Sudirman, A. (2007). *Hati Nurani Hakim dan Putusannya*. PT Citra Aditya Bakti.