

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN
SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH OLEH PEMBELI
YANG BERITIKAD BAIK (STUDI PUTUSAN NOMOR 940
PK/PDT/2020)**

TESIS



Oleh:

Muhammad Ilham Arbanu

NIM : 20302300443

Konsentrasi : Hukum Pidana

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2026**

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN
SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH OLEH PEMBELI
YANG BERITIKAD BAIK (STUDI PUTUSAN NOMOR 940
PK/PDT/2020)**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh:

Muhammad Ilham Arbanu

NIM : 20302300443

Konsentrasi : Hukum Pidana

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2026**

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN SERTIFIKAT
GANDA HAK ATAS TANAH OLEH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
(STUDI PUTUSAN NOMOR 940 PK/PDT/2020)**

Diajukan Untuk Penyusunan Tesis
Program Magister Hukum

Oleh:

Nama : Muhammad Ilham Arbanu
NIM : 20302300443
Program Studi : Magister (S2) Ilmu Hukum (M.H.)

Disetujui oleh:
Pembimbing I
Tanggal,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.
NIDN. 06-0503-6205

Dekan
Fakultas Hukum
UNISSULA

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 06-2004-6701

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN
SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS TANAH OLEH PEMBELI
YANG BERITIKAD BAIK (STUDI PUTUSAN NOMOR 940
PK/PDT/2020)**


Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 25 Februari 2026
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua,
Tanggal,


Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 06-2004-6701

Anggota


Anggota,


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.
NIDN. 06-0503-6205


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN. 06-1508-7903

Mengetahui

Dekan
Fakultas Hukum
UNISSULA


Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

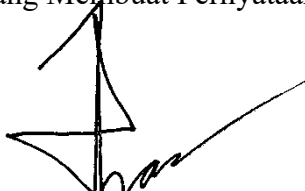
Nama : Muhammad Ilham Arbanu
NIM : 20302300443

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN SERTIFIKAT
GANDA HAK ATAS TANAH OLEH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
(STUDI PUTUSAN NOMOR 940 PK/PDT/2020)**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 10 Januari 2026
Yang Membuat Pernyataan.


(Muhammad Ilham Arbanu)

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

| | |
|---------------|-------------------------|
| Nama | : Muhammad Ilham Arbanu |
| NIM | : 20302300443 |
| Program Studi | : Magister Ilmu Hukum |
| Fakultas | : Hukum |

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul:

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN SERTIFIKAT
GANDA HAK ATAS TANAH OLEH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
(STUDI PUTUSAN NOMOR 940 PK/PDT/2020)**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 10 Januari 2026

Yang Membuat Pernyataan.*



(Muhammad Ilham Arbanu)

*Coret yang tidak perlu

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**" Pengetahuan tidak memiliki nilai kecuali jika
dipraktekkan"**

- Thomas Aquinas -



Tesis ini dipersembahkan untuk:

1. Istriku tercinta;
2. Dosen Pembimbing (Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum);
3. Civitas Akademika UNISSULA.

KATA PENGANTAR

Assamualaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta Shalawat salam penulis sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Implikasi Hukum terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 940 PK/Pdt/2020)”** dengan maksud untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulisan tesis ini penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian tesis ini. Penulis ucapkan banyak terimakasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus Dosen Pembimbing yang senantiasa memberikan arahan dan *support* kepada penulis.
2. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus.

3. Bapak Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H, M.H selaku Ketua Program Studi Magister Hukum (S.2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. D. Djunaedi, S.H., Sp.N., selaku dosen pembimbing yang senantiasa memberikan arahan dan *support* kepada penulis.
5. Istriku yang dengan segala do'a, dukungan dan kasih sayangnya telah memberi semangat sepenuh hati baik moril maupun materiil pada Saya untuk menyelesaikan studi ini.
6. Sahabat Saya di Law Firm Dr. Benny Wullur (Mba Gigih, Bung Dom, Bang Andy, Sinyo, dan Vira) sebagai *support system* memberikan semangat kepada Saya.
7. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Untuk semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Maaf jika saya tidak bisa membalas kebaikan kalian dengan baik, semoga Allah SWT yang akan membalasnya, semoga kalian selalu diberikan kebahagiaan, kesuksesan, kesehatan dan umur yang panjang amin.

Akhirnya penulis mengucapkan terimakasih dan maaf yang sebesar-besarnya semoga tesis ini bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamualaikum Wr.Wb

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI..... | iv |
| SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI | v |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR ISI..... | x |
| ABSTRAK | xii |
| <i>ABSTRACT</i> | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 8 |
| C. Tujuan Penelitian | 8 |
| D. Kegunaan Penelitian..... | 9 |
| E. Kerangka Konseptual..... | 10 |
| F. Kerangka Teoritik | 13 |
| G. Metode Penelitian..... | 19 |
| H. Sistematika Isi Tesis..... | 25 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 27 |
| A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian | 27 |
| 1. Pengertian Perjanjian | 27 |
| 2. Syarat Sah Perjanjian | 28 |
| 3. Unsur-Unsur Perjanjian..... | 30 |
| 4. Asas-Asas Perjanjian..... | 32 |
| 5. Jenis-Jenis Perjanjian | 36 |
| B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli..... | 38 |
| 1. Pengertian Jual Beli..... | 38 |
| 2. Unsur-Unsur Pokok Jual Beli..... | 39 |

| | |
|--|-----|
| 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli | 40 |
| C. Tinjauan Umum tentang Hak atas Tanah..... | 43 |
| 1. Pengertian Tanah..... | 43 |
| 2. Hak atas Tanah Menurut UUPA | 44 |
| 3. Hak-Hak Penguasaan atas Tanah | 45 |
| 4. Macam-Macam Hak atas Tanah..... | 50 |
| 5. Peralihan Hak atas Tanah..... | 58 |
| D. Tinjauan Umum tentang Jual Beli dalam Perspektif Islam..... | 60 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 66 |
| A. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Mengadili Sengketa Jual Beli Hak Atas Tanah pada Putusan Nomor 940 PK/Pdt/2020 | 66 |
| B. Implikasi Hukum terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak atas Tanah oleh Pembeli yang Beritikad Baik..... | 81 |
| BAB IV PENUTUP | 105 |
| A. Simpulan | 105 |
| B. Saran..... | 106 |
| DAFTAR PUSTAKA | 107 |



ABSTRAK

Kasus-kasus munculnya sertifikat ganda tersebut tentunya membuat masyarakat khawatir kalau membeli tanah ternyata sertifikatnya dobel atau ganda. Persoalan ini menjadi menarik apabila dikaitkan dengan itikad baik seseorang secara hukum yang diatur dalam pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Penelitian ini bertujuan untuk memahami dan menganalisis pertimbangan hukum Hakim dalam mengadili sengketa jual beli hak atas tanah pada putusan Nomor 940 PK/Pdt/2020 dan implikasi hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik.

Jenis penelitian ini menggunakan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma dengan metode pendekatan kasus, pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan hukum hakim dalam mengadili sengketa jual beli hak atas tanah pada putusan nomor 940 PK/Pdt/2020, alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti Memori Peninjauan Kembali tanggal 20 Mei 2020 dan tanggal 28 Mei 2020 serta Kontra Memori Peninjauan Kembali tanggal 10 Juni 2020 dihubungkan dengan pertimbangan dan putusan *judex juris* tidak terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dan bukti baru (*novum*) yang diajukan tidak bersifat menentukan dalam putusan *a quo*. Implikasi hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik menimbulkan kerugian yang besar. Pada perkara ini, Melyanti sebagai pembeli merasa sangat dirugikan karena harus mengembalikan sertifikat tanah hak milik adanya putusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Melyanti bukan pembeli beritikad baik.

Kata Kunci: Pembeli Beritikad Baik; Sertifikat Ganda.

UNISSULA
جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

ABSTRACT

The cases of the emergence of duplicate certificates certainly make people worried that if they buy land, it turns out that the certificate is double or multiple. This issue becomes interesting when associated with a person's good faith according to law as regulated in Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code (KUHPerdata). This study aims to understand and analyze the legal considerations of the Judge in adjudicating land rights sale and purchase disputes in decision Number 940 PK / Pdt / 2020 and the legal implications for the ownership of dual land rights certificates by buyers who have good intentions.

This type of research uses normative juridical, namely legal research that places law as a building of a normative system with a case approach method, a statutory approach and a conceptual approach.

*The results of the study indicate that the judge's legal considerations in adjudicating land rights sale and purchase disputes in decision number 940 PK/Pdt/2020, the reason for the review cannot be justified, because after examining the Review Memorandum dated May 20, 2020 and May 28, 2020 and the Counter Review Memorandum dated June 10, 2020 in connection with the considerations and decisions of the *judex juris*, there was no error by the judge or a clear error and the new evidence (*novum*) submitted was not decisive in the *a quo* decision. The legal implications of the ownership of dual land rights certificates by buyers in good faith cause great losses. In this case, Melyanti as the buyer felt very disadvantaged because she had to return the land title certificate due to the decision of the Panel of Judges stating that Melyanti was not a buyer in good faith.*

Keywords: *Good Faith Buyer; Dual Certificate.*



UNISSULA
جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia adalah negara atas hukum (*rechstaat*), bukan berdasarkan atas kekuasaan (*machtstaat*). Hal ini secara jelas disebutkan dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) yang rumusannya berbunyi “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Negara Hukum bertujuan agar hukum ditegakkan tanpa terkecuali, artinya segala perbuatan oleh warga masyarakat maupun instansi pemerintahan harus didasarkan oleh hukum yang berlaku. Setiap warga negara mempunyai kedudukan yang sama didalam hukum dan wajib menjunjung hukum tersebut. Masing-masing masyarakat mempunyai berbagai kepentingan, sehingga masyarakat dalam memenuhi kepentingannya tersebut mengadakan hubungan-hubungan yang diatur oleh hukum untuk menciptakan keseimbangan dalam kehidupan masyarakat.¹

Salah satu usaha menciptakan keseimbangan dalam kehidupan masyarakat yaitu ketersediaan tanah. Hal ini sudah dirumuskan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

¹ Maidin Gultom, 2010, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak dalam sistem Peradilan Pidana Anak di Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung, hlm 3.

Tanah menempati peranan vital sebagai sumber daya hidup. Maka, dalam pengaturan dan penggunaannya harus memiliki norma-norma tertentu yang berkaitan dengan pertanahan, penambahan penduduk, pemikiran manusia yang berkembang. Oleh karena itu, berkembang pulalah sistem, pola, struktur dan tata cara manusia menentukan sikapnya terhadap tanah. Seiring dengan perubahan dan perkembangan pola pikir, kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah menempati urutan pertama yang selanjutnya akan menjadi dasar hukum terhadap kepemilikan atas objek tanah yang sedang atau yang akan dimilikinya.²

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), melaksanakan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945) dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Tanah bagi penduduk Indonesia dewasa ini merupakan harta kekayaan yang paling tinggi nilainya dan juga merupakan sumber kehidupan, maka dari itu jengkal tanah dibela sampai titik darah penghabisan apabila hak tanahnya ada yang mengganggu. Untuk menjaga jangan sampai terjadi sengketa maka perlu diadakan pendaftaran tanah.

² Supriyadi, 2019, “Reorientasi Asas Itikad Baik/Kebenaran Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Jurnal HUMANI (Hukum dan Masyarakat Madani)*, Vol. 9 No. 1, hlm. 103

Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa ntuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah mempunyai tahapan-tahapan meliputi:

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Salah satu bentuk kepemilikan tanah adalah dengan diterbitkannya sebuah alat bukti fisik oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan lembaga tunggal secara khusus diberikan wewenang dari Undang-undang untuk mengurus kepentingan dalam aspek pertanahan. BPN ialah sebuah lembaga yang berada di bawah pengawasan dari Kementerian ATR/BPN dengan tugas dan fungsi khusus yakni melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.³

Bentuk kepemilikan yang telah diterbitkan oleh BPN berupa sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah dan kuat jika timbul sengketa atau permasalahan yang menyangkut tanah, sesuai bunyi kalimat Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Sertipikat memiliki bukti yang kuat dikarenakan hal-hal informasi yang termuat pada sebuah Sertipikat juga

³ Maya Anas Taqiyyah dan Atik Winanti, 2020, “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997”, *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan dan Pranata Sosial*, Vol. 5 No. 1, hlm.78

harus dapat diterima sebagai suatu keterangan yang dibenarkan sepanjang tidak adanya alat pembuktian yang mampu membuktikan sebaliknya.⁴

Sistem pendaftaran tanah yang dijalankan di Indonesia merupakan sistem pendaftaran tanah negatif, dimana Negara menerima data apapun yang dinyatakan pihak yang meminta pendaftaran tanah secara pasif, otomatis memberikan peluang apabila sewaktu-waktu adanya gugatan yang dilayangkan oleh pihak ketiga yang merasa berhak atas tanah yang sama. Dalam banyak kasus pemegang hak yang memiliki sertifikat hak atas tanah kapanpun dan tanpa batasan waktu tertentu dapat kehilangan haknya dikarenakan gugatan yang dilayangkan pihak ketiga dengan akibat Sertifikat tersebut harus dibatalkan.

Diadakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah oleh pemerintah yang disebut sertifikat. Sertifikat ini merupakan alat bukti yang kuat yang di dalamnya memuat data fisik dan data yuridis atas tanah, sepanjang data yuridis dan data fisik tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dan tidak adanya gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat sebagaimana tertuang dalam Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Dalam penerbitan sertifikat diperlukan proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Pamong Desa serta pihak dari instansi yang terkait untuk memperoleh informasi dan

⁴ Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.112

suratsurat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak yang terkait mempunyai peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat cacat hukum.⁵

Saat ini, sering terjadi adanya sertipikat palsu ataupun sertipikat ganda di masyarakat, sehingga pemegang hak atas tanah perlu mencari informasi tentang kebenaran data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan di Kantor Pertanahan setempat. Pada umumnya masalah baru muncul dan diketahui adanya sertipikat ganda, yaitu untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertipikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih, ketika pemegang sertipikat yang bersangkutan akan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan.

Kasus-kasus munculnya sertifikat ganda tersebut tentunya membuat masyarakat khawatir kalau membeli tanah ternyata sertifikatnya dobel atau ganda. Persoalan ini menjadi menarik apabila dikaitkan dengan itikad baik seseorang secara hukum yang diatur dalam pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian yang sangat subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif yaitu bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus

⁵ Daniel Pangidoan, 2022, "Analisis Yuridis Dalam Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Di Pengadilan Negeri", *Jurnal SEIKAT*, Vol. 1 No. 2, hlm. 107

didasarkan pada norma kepatutan atau sesuatu yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.⁶

Pembeli Beritikad Baik dalam praktik di Indonesia, belum ada standar yang dapat menjadi pengangan/baku, baik yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, maupun yurisprudensi, sehingga sangat ditentukan pandangan Hakim dan bersifat kasuistik. Secara teoritis, sengketa jual beli tanah antara pemilik asal melawan pembeli beritikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara dua doktrin, yaitu:

1. Doktrin “*Nemo Plus Luris Transferre (ad alium) Potest Quam Ipse Habet*” (seseorang tak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya) yang membela gugatan pemilik asal; dan
2. Doktrin/asas “*bona fides*” (itikad baik) yang melindungi pembeli beritikad baik.

Posisi hukumnya memang dilematis, karena menempatkan dua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk saling berhadapan di Pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak lain (penjual) yang mungkin beritikad buruk. Jika dalil pembeli dikabulkan, maka dia akan dianggap sebagai pemilik baru, meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang semestinya tidak berwenang. Sementara jika dalil tersebut tidak dapat dibenarkan, maka pengalihan hak akan dianggap tidak sah dan pemilik asal akan tetap menjadi pemilik sahnya.⁷

⁶ Iwan Permadi, 2016, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum”, *Jurnal Yustisia*, Vol. 5 No. 2, hlm.449-450

⁷ Muhammad Amin, dkk, 2023, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah”, *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6 No. 2, hlm. 486

Konteks penelitian ini, seseorang dengan itikad baik yang membeli tanah dan tidak mengetahui ada sertifikat ganda terhadap tanah yang dibelinya tentunya harus mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini sangat dimungkinkan karena asas itikad baik ini sudah diatur dalam perundang-undangan yaitu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Tetapi dalam kenyataannya, pembeli dengan itikad baik ini seringkali kalah atau tidak mendapatkan hak atas tanah yang dibelinya tersebut karena dianggap dia tidak berhati-hati dan sebagainya.

Salah satu contoh kasus pembeli yang beritikad baik terdapat pada putusan Nomor 940 PK/Pdt/2020. Penggugat dan Tergugat I telah bekerjasama untuk membeli dua bidang tanah. Walaupun nama pemegang hak dalam SHM No.80 dan SHM No.81 tersebut tercatat atas nama Tergugat I, akan tetapi Tergugat I bukanlah pemilik hak yang mutlak sebab berdasarkan uang pembelian, Penggugat memiliki hak investasi atas Objek Sengketa sebesar 9 (sembilan) bagian dibandingkan 1 (satu) bagian milik Tergugat I. Adanya rasa saling percaya memercayai kemudian pada tahun 1994, Salinan Asli SHM diserahkan Tergugat I kepada Penggugat untuk dibawa dan disimpan. Sekitar tahun 2010 sampai 2013 Penggugat dan Tergugat I berencana untuk menjual Objek Sengketa tersebut, tetapi tidak berhasil. Hal tersebut dikarenakan Tergugat I telah menerbitkan sertifikat pengganti atas dasar laporan kehilangan. Kemudian, Tergugat I menjual obyek sengketa kepada Tergugat II dihadapan Notaris & PPAT.

Berdasarkan uraian latar belakang menjelaskan tentang pembeli beritikad baik, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih jauh tentang kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik dengan mengambil judul **Implikasi Hukum Terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 940 PK/Pdt/2020)**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hukum Hakim dalam mengadili sengketa jual beli hak atas tanah pada putusan Nomor 940 PK/Pdt/2020?
2. Bagaimana implikasi hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian permasalahan yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum Hakim dalam mengadili sengketa jual beli hak atas tanah pada putusan Nomor 940 PK/Pdt/2020.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai implikasi hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik.
- b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Magister Hukum (S2) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang implikasi hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literatur atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang implikasi hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi mahasiswa dalam melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

E. Kerangka Konseptual

1. Implikasi

Implikasi memiliki arti yaitu dampak atau kesimpulan yang ditimbulkan di masa mendatang yang dirasakan ketika melakukan sesuatu. Implikasi adalah akibat langsung yang terjadi karena suatu hal misalnya penemuan atau hasil penelitian. Kata implikasi memiliki makna yang cukup luas sehingga maknanya cukup beragam. Implikasi bisa didefinisikan sebagai suatu akibat yang terjadi karena suatu hal. Implikasi memiliki makna bahwa suatu hal yang telah disimpulkan dalam suatu penelitian yang lugas dan jelas.⁸

2. Sertifikat

Sertifikat menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) artinya tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.⁹

Sertifikat tanah merupakan surat bukti pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.¹⁰ Pengertian Sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan

⁸ Andewi Suhartini, 2010, "Belajar Tuntas: Latar Belakang, Tujuan, Dan Implikasi", *Jurnal Pendidikan*, Vol. 10, No. 1, hlm. 42-43.

⁹ <https://kbbi.web.id/sertifikat>, diakses pada tanggal 25 Agustus 2024, Pukul 23.10 WIB

¹⁰ *Ibid.*

rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

3. Sertifikat Ganda

Sertipikat ganda adalah sertipikats-ertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Dengan kata lain Kantor Pertanahan telah menerbitkan lebih dari satu sertipikat di satu bidang tanah yang sama sehingga mengakibatkan ada pemilikan bidang tanah yang saling bertindihan baik seluruh maupun sebagian dengan berlainan data satu sama lain.¹¹

Penyebab terjadinya sertipikat hak milik ganda adalah pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah, adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi, untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya, serta kurangnya cermat dan tidak teliti dalam memeriksa permohonan sertipikat. Namun dapat juga terjadi karena faktor-faktor dari pemohon itu sendiri, perangkat desa seperti kepala desa serta aparatur pertanahan yang kurang memiliki pemahaman dan kemampuan dibidang pengukuran tanah.

¹¹ Rusmadi Murad, 2007, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan (Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah)*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 61.

4. Hak atas Tanah

Hak atas tanah adalah wewenang pemilik tanah untuk menggunakan dan/ atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Pengertian tersebut memiliki arti bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian).¹² Hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang meliputi wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

5. Pembeli

Pembeli adalah orang yang membeli. Membeli yaitu memperoleh sesuatu melalui penukaran (pembayaran) dengan uang atau memperoleh sesuatu dengan pengorbanan (usaha dan sebagainya) yang berat.¹³

6. Itikad Baik

Menurut KBBI, itikad baik merupakan kepercayaan, keyakinan teguh, kemauan (yang baik). Asas itikad baik adalah dasar untuk melaksanakan suatu perjanjian, asas ini berkaitan dengan sikap dan dorongan dari dalam diri para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk melaksanakan perjanjiannya dengan baik sesuai dengan kepatutan dan kepantasan.¹⁴

¹² Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm 84

¹³ <https://kbbi.web.id/pembeli>, diakses pada tanggal 25 Agustus 2024, Pukul 23.25 WIB.

¹⁴ Chainur Arrasjid, 2005, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Rajawali Press, Surabaya, hlm.38

F. Kerangka Teoritik

1. Teori Keadilan

Menurut Thomas Aquinas, keutamaan dari keadilan yakni “*aliquod opus adaequantur alteri secundum aliquem aequalitatis modum*”, yakni sesuatu yang sepatutnya bagi orang lain berdasarkan kesamaan proporsional. Thomas Aquinas menyatakan bahwa disamping kesederhanaan, keteguhan, dan kebijaksanaan, keadilan merupakan salah satu keutamaan hidup. Keutamaan ini berhubungan dengan akal, budi, emosi, dan kehendak. Keadilan menurut konsep Thomas Aquinas adalah kesetaraan. Menurutnya keadilan terkait mengenai apa yang seharusnya diterima oleh seseorang menurut suatu kesamaan proporsional.¹⁵

Thomas Aquinas membedakan keadilan menjadi dua, yakni keadilan umum (*iustitia generalis*) dan keadilan khusus (*iustitia specialis*).

a. Keadilan umum

Keadilan umum merupakan konsep keadilan yang berkaitan dengan hubungan antar manusia dengan memberikan apa yang menjadi haknya. Keadilan umum merupakan keadilan yang dikehendaki undang-undang yang harus dilaksanakan demi kepentingan umum. Berdasarkan konsep keadilan umum Thomas Aquinas, esensi keadilan bertujuan untuk mengarahkan manusia pada kebajikan umum (*bonum commune*). Oleh karena itu keadilan disebut juga sebagai kebajikan

¹⁵ Mashuril Anwar, dkk, 2021, “Menelaah Keadilan dalam Kebijakan Penanggulangan Illegal Fishing di Indonesia: Perspektif Konsep Keadilan Thomas Aquinas”, *Jurnal SASI*, Vol. 27 No. 2, hlm.129

umum (*virtus generalis*). Namun keadilan umum tidak hanya mengikuti hukum masyarakat, tetapi lebih kepada kebiasaan yang telah berakar dalam mengikuti dikte atau arahan hukum kodrat.

b. Keadilan Khusus

Menurut Thomas Aquinas terdiri dari keadilan distributif (*justitia distributiva*), keadilan komutatif (*justitia commutativa*), dan keadilan vindikatif (*justitia vindicativa*).

1) Keadilan Distributif

Keadilan distributif yang dikemukakan Thomas Aquinas pada dasarnya merupakan konsep keadilan yang menghendaki setiap orang memperoleh apa yang menjadi haknya secara proporsional. Oleh karena itu, keadilan tidak dicapai dengan semata-mata menetapkan nilai aktual, namun didasari pula oleh kesamaan antar suatu hal dengan hal lainnya (*aequalitas rei adrem*).

2) Keadilan Komutatif

Keadilan komutatif atau keadilan kebersamaan tidak membedakan derajat atau kedudukan dalam kehidupan bermasyarakat. Hakekatnya bentuk keadilan komutatif merupakan relasi primer antar individu dalam masyarakat, atau keadilan yang mengatur hubungan interpersonal. Keadilan komutatif menghendaki pemberian kepada seseorang dengan sama banyaknya. Menurut keadilan komutatif, dikatakan adil apabila setiap orang memperoleh perlakuan yang sama dan

merata tanpa membedakan status, kedudukan, gender, jasa, serta tidak ada perlakuan yang istimewa.

3) Keadilan Vindikatif

Keadilan vindikatif merupakan konsep keadilan yang menghendaki pemberian hukuman yang setimpal sesuai dengan perbuatan yang dilakukan. Keadilan vindikatif lebih cenderung pada tindakan pembalasan (represif).

2. Teori Tujuan Hukum

Gustav Radbruch, menuturkan bahwa ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Dalam melaksanakan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan asas prioritas.¹⁶

Keadilan bisa saja lebih diutamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan, dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.¹⁷

¹⁶ Sonny Pungus, Teori Tujuan Hukum, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuanhukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 2 Desember 2024, Pukul 21.00 WIB

¹⁷ Randy Ferdiansyah, Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch, <http://hukumindo.com/2011/11/artikel-politik-hukum-tujuan-hukum.html>, diakses tanggal 2 Desember 2024, Pukul 21.00 WIB

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁸

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹⁹

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:²⁰

- a. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.

¹⁸ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum: Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm.59

¹⁹ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm. 82-83

²⁰ *Ibid.*

- b. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²¹

Selanjutnya Kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²²

²¹ <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2024, Pukul 21.20 WIB

²² Dominikus Rato, *Loc. Cit.*

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani. Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif. Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum. Hal ini disebabkan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan lagi pendapat dari hakim itu sendiri yang memutuskan perkara, tetapi sudah merupakan pendapat dari institusi pengadilan dan menjadi acuan masyarakat dalam pergaulan sehari-hari.

Kepastian hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah sesungguhnya sebuah doktrin. Doktrin kepastian hukum mengajarkan kepada setiap pelaksana dan penegak hukum untuk (demi terkendalikannya kepatuhan warga agar ikut menjaga ketertiban dalam kehidupan) mendayagunakan hukum yang sama untuk kasus yang sama. Doktrin ini mengajarkan agar setiap ahli hukum, khususnya yang tengah bertugas sebagai hakim, tidak menggunakan rujukan-rujukan normatif lain selain yang terbilang norma hukum guna menghukumi sesuatu perkara. Demi kepatuhan, hanya norma hukum yang telah diundangkan sajalah yang secara murni dan konsekuen boleh dipakai untuk menghukumi

sesuatu perkara. Tidaklah norma hukum ini boleh dicampuri pertimbangan-pertimbangan yang merujuk ke sumber-sumber normatif yang lain; seperti misalnya norma moral, rasa keadilan, ideologi politik, keyakinan pribadi, atau apapun lainnya. Diyakini orang, bahwa dengan dipatuhinya doktrin seperti itu hukum (sebagai suatu institusi) akan amat berdaya untuk mengefektifkan berlakunya kaidah-kaidahnya guna menata kehidupan dan menegakkan tertib didalamnya.

Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang

dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).²³

Peter Mahmud Marzuki menjelaskan penelitian hukum normatif adalah sebagai berikut:

“.....suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.”

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji memberikan pendapat penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder) yang mencakup:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum, yaitu penelitian terhadap unsur-unsur hukum baik unsur ideal (*normwissenschaft/sollenwissenschaft*) yang menghasilkan kaidah-kaidah hukum melalui filsafat hukum dan unsur nyata (*tatsachenwissenschaft/seinwissenschaft*) yang menghasilkan tata hukum tertentu (tertulis).
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok dalam hukum seperti subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum dalam peraturan perundangan.

²³ Mukti Fajar Nur Dewa dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Cet. III, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 34

- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, yaitu meneliti keserasian hukum positif (peraturan perundangan) agar tidak bertentangan berdasarkan hierarki perundang-undangan (*stufenbautheory*).
- d. Perbandingan hukum, yaitu membangun pengetahuan umum mengenai hukum positif dengan membandingkan sistem hukum di satu negara dengan sistem hukum di negara lainnya.
- e. Sejarah hukum, yaitu meneliti perkembangan hukum positif (peraturan perundangan) dalam kurun waktu tertentu.²⁴

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus, pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.²⁵

a. Pendekatan Kasus

Peneliti akan menelaah kasus yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap yaitu Putusan Nomor 940 PK/Pdt/2020.

b. Pendekatan Perundang-Undangan

Pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisis aturan dan regulasi yang berkaitan dengan implikasi hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik.

²⁴ *Ibid*, hal.35

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal.93

c. Pendekatan Konseptual

Pendekatan konsep digunakan untuk memahami konsep implikasi hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik, kemudian diselaraskan dengan teori hukum sehingga digabungkan menjadi suatu konsep.

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis dimaksudkan untuk memberikan deskripsi sedetail mungkin tentang implikasi hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik. Bersifat analitis karena memusatkan pada prinsip-prinsip umum yang mendasari satuan-satuan gejala pada kehidupan manusia untuk memperoleh data kualitatif yang merupakan sumber dari deskripsi yang luas, serta memuat penjelasan tentang proses-proses yang terjadi. Dengan demikian alur peristiwa secara kronologis, menilai sebab-akibat dalam lingkup pikiran orang-orang setempat dan memperoleh penjelasan yang banyak dan bermanfaat.²⁶

Penelitian ini juga bersifat analistik hasil penelitian yang telah tersedia akan dianalisis menggunakan peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan masalah yang sedang diteliti. Selain itu analisis juga berdasarkan teori dan pendapat ahli hukum yang memiliki hubungan dengan penelitian tersebut.

²⁶ Burhan Ashofa, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 20.

4. Sumber Bahan Hukum

Sumber data dalam penelitian yaitu data sekunder. Data sekunder adalah Bahan hukum primer, bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi negara.²⁷ Dalam penelitian data sekunder dikelompokkan dalam 3 (tiga) kategori bahan hukum yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- 5) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat Memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder

²⁷ Mukti Fajar Nur Dewa dan Yulianto Achmad, *Op.Cit.*, hal. 42

tersebut adalah buku, jurnal, artikel ilmiah yang terkait dengan judul penulisan ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan Penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier tersebut adalah media internet.

5. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Barat, dan buku-buku referensi yang di dapat.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

6. Metode Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif yaitu data yang tidak bisa diukur atau dinilai dengan angka secara langsung. Dengan demikian maka setelah data primer dan data sekunder berupa dokumen diperoleh lengkap, selanjutnya dianalisis dengan peraturan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti serta dipelajari sebagai suatu yang utuh.

Hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik *editing*, yaitu meneliti, mencocokkan bahan hukum yang didapat, serta merapikan bahan hukum tersebut.²⁸

H. Sistematika Isi Tesis

Untuk memperjelas penulisan Tesis ini, maka penulis membuat sistematika penulisan Tesis tersebut diatas menjadi 4 bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan Tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini dijelaskan mengenai segala sesuatu mengenai tinjauan umum tentang perjanjian jual beli, tinjauan umum tentang hak atas tanah, tinjauan umum

²⁸ *Ibid*, hlm. 7

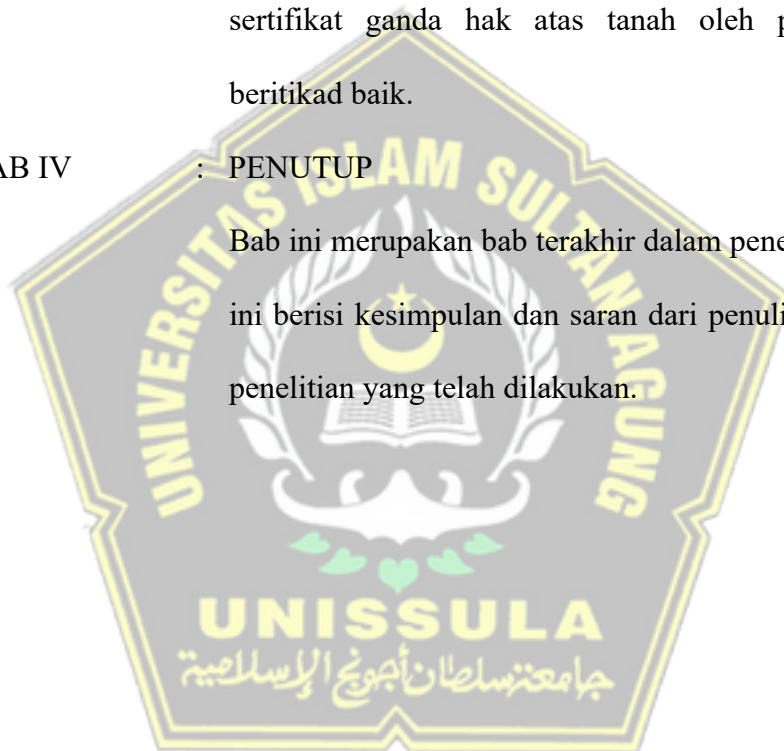
tentang sertifikat, dan tinjauan umum tentang jual beli dalam perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas paradigma Hakim dalam mengadili sengketa jual beli hak atas tanah pada putusan Nomor 940 PK/Pdt/2020 dan implikasi hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract*. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian). Pengertian perjanjian atau perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁹

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.³⁰

Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Selain itu merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Perjanjian ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang,

²⁹ Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 338.

³⁰ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.224-225.

pembentukan organisasi usaha dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja.³¹

Berbagai hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum, dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Pada asasnya perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, seperti tampak dalam bunyi pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1315 KUH Perdata.³² Perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting, karena perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa yang nyata mengikat para pihak yang membuat suatu perjanjian.

2. Syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

³¹ *Ibid*, hlm. 226.

³² Chairun Pasribu dan Suharwardi Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 263.

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.³³ Ketentuan KUHPerdara mengenai tidak cakupnya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUHPerdara, suatu hal tertentu adalah:

³³ R. Soeroso, 1999, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, hlm 12.

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
- 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata);

Contohnya seorang pedagang telur, pedagang ayam ternak harus jelas barang tersebut ada didalam gudang, jual beli tanah harus jelas ukuran luas tanah dan letak dimana tempatnya.

d. Suatu Sebab yang Halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata).³⁴

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu kontrak. Penekanan tentang unsur yang esensial tersebut karena selain unsur yang esensial masih dikenal unsur lain dalam suatu perjanjian. Dalam suatu perjanjian dikenal tiga unsur, yaitu sebagai berikut:³⁵

³⁴ *Ibid*, hlm.16

³⁵ Ahmadi Miru, 2014, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 31-32.

a. Unsur Esensialia

Unsur esensialia ialah unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur essentialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur essentialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian.

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia yaitu unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur naturalia pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur essentialia diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur essentialia jual-beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi.³⁶ Sehubungan

³⁶ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 118-119.

dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.³⁷

4. Asas-Asas Perjanjian

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan sebagai kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Dalam asas ini memperlihatkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau

³⁷ Kartini Muljadi dkk, 2006, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Kencana, Jakarta, hlm., 85-90.

consensus, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata.

Hal ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan tertentu.³⁸

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum perjanjian. Meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancasila hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu.

Menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Didalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian. Menurut Sutan

³⁸ *Ibid*, hlm.34

Remi Sjahdeini asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:³⁹

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*).

c. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *pacta sunt servanda* disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.⁴⁰

Setiap orang yang membuat perjanjian, maka mereka terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut, karena perjanjian tersebut

³⁹ Agus Yudha Hernoko, 2011, *Hukum Kontrak Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Komersial*, Kencana, Jakarta, hlm.110

⁴⁰ Salim HS dkk, 2008, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, PT Sinar Grafika, Jakarta, hlm.2.

mengandung janji- janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁴¹

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sementara itu, Arrest H.R di negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap praperjanjian bahkan kesesatan di tempatkan dibawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak.

Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundang-undangan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain.

Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani

⁴¹ Ahmadi Miru, 2011, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT Rajawali Press, Jakarta, hlm.4.

perjanjian atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup perjanjian yang berkaitan dengan itikad baik. Walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.⁴²

5. Jenis-Jenis Perjanjian

a. Perjanjian Timbal Balik dan Sepihak

Pembedaan jenis ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, misalnya jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi, misalnya perjanjian hibah dan hadiah.

b. Perjanjian Bernama dan Tak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas. Misalnya jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan, dan melakukan pekerjaan. Perjanjian tak bernama diatur dalam KUHPerdara titel V s/d XVIII

⁴² *Ibid.*

dan diatur dalam KUHD. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.⁴³

c. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Beban

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan bagi pihak lain tanpa menerima suatu manfaat baginya. Misalnya hibah, pinjam meminjam tanpa bunga, pinjam pakai dan penitipan tanpa sewa. Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu melakukan prestasi berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan pihaknya. Misalnya jual beli, sewa menyewa, dan pinjam meminjam dengan bunga.

d. Perjanjian Konsensual, Perjanjian Riil dan Perjanjian Formil

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan bagi pihak lain tanpa menerima suatu manfaat baginya. Misalnya hibah, pinjam meminjam tanpa bunga, pinjam pakai dan penitipan tanpa sewa. Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu melakukan prestasi berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan pihaknya. Misalnya jual beli, sewa menyewa, dan pinjam meminjam dengan bunga.

⁴³ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm.227.

B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian tersebut, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban, yaitu:⁴⁴

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Menurut Salim, Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.⁴⁵

Menurut Wirjono Prodjodikoro, jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.⁴⁶

⁴⁴ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm.181.

⁴⁵ Salim H. S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 49.

⁴⁶ Wirdjono Projodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, hal 17.

Selanjutnya Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.⁴⁷

2. Unsur-Unsur Pokok Jual Beli

Setelah menjelaskan mengenai pengertian jual beli, penulis akan menjelaskan mengenai unsur-unsur pokok jual beli, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

⁴⁷ R.M Suryodiningrat, 1996, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, hlm. 14.

“Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli

Hak dari penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Begitu pula hak dari pembeli menerima barang yang telah dibelinya dari pihak penjual dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Kewajiban yang timbul dari suatu perikatan baik dari perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang lahir dari Undang-Undang disebut juga kewajiban hukum.

Kewajiban hukum adalah kewajiban yang harus dipenuhi sebab apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat hukum, yaitu adanya tuntutan yang berhak agar yang mempunyai kewajiban itu memenuhi kewajibannya dan melahirkan putusan hakim pengadilan dapat memaksa agar kewajibannya dipenuhi.⁴⁸ Sehubungan dengan kewajiban penjual dalam jual beli dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1474 KUHPerdara. Kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan

⁴⁸ Bachsan Mustafa, 2003, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 41.

Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. KUHPerdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak ergerak dan benda tidak bertubuh. Penyerahan hak milik pun ada 3 (tiga) macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut, yaitu:⁴⁹

1) Penyerahan Benda Bergerak

Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUHPerdata yang menyatakan bahwa penyerahan benda bergerak kecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

2) Penyerahan Benda Tidak Bergerak

Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 (Pasal 616 KUHPerdata). Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

⁴⁹ Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, hlm.128

3) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh

Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdota yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiaptiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.⁵⁰

- b. Memberi jaminan bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun baik berupa tuntutan maupun pembebanan

Kewajiban untuk menjamin barang yang dijualnya merupakan kewajiban yang kedua dari penjual. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUHPerdota. Berdasarkan ketentuan Pasal ini, penjual harus menjamin barang yang dijual dalam keadaan:

- 1) Ten tram dan damai dalam kekuasaan kepemilikan pembeli tanpa ganggu dari siapapun juga.
- 2) Menjamin bahwa barang yang dijual tidak mempunyai cacat tersembunyi dan cacat yang nyata.

Kewajiban pembeli dalam jual beli adalah membayar harga barang yang dibeli. Pembeli wajib menyelesaikan pelunasan harga barang yang dibeli bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli

⁵⁰ *Ibid*, hlm.129

tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Pasal 1513 KUHPerdara sebagai Pasal pertama yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli.

Kewajiban penjual dan pembeli adalah melakukan kegiatan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Peralihan dan pendaftaran hak milik atas tanah dikatakan pada Pasal 19 UUPA diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Tinjauan Umum tentang Hak atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.⁵¹

⁵¹ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 9, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 31

Konsepsi tanah menurut pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵²

Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁵³

2. Hak atas Tanah Menurut UUPA

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut:

“atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya.”

Diperjelas dengan penjelasan umum II ayat (1) UUPA yaitu: “... ditegaskan bahwa, dikenal hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik

⁵² Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputy Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI*, Jakarta, hlm. 6

⁵³ Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Djambatan Boedi, Jakarta, hlm.18

sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas bagiandari bumi Indonesia. Dalam pada itu hanya permukaan bumi sajalah yang disebut sebagai tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang. Jadi siapa saja hanya berhak atas permukaan buminya saja, itupun dengan memperhatikan tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang mendasarkan nkepada prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan yang ketentuannya diatur dalam peraturan perundang-undangan tersendiri.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).⁵⁴

3. Hak-Hak Penguasaan atas Tanah

Penguasaan secara yuridis dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan bagi pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik. Tetapi ada juga penguasaan yuridis walaupun memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk

⁵⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hlm.22

menguasai secara fisik, tetapi penguasaan tanahnya justru dilakukan oleh pihak lain. Misalnya pada kasus apabila tanah yang dimiliki oleh pemegang hak disewakan kepada pihak lain dan secara otomatis yang menyewa tersebut dapat menguasai secara fisik.

Di dalam hukum tanah yang berlaku di Indonesia, dikenal pula penguasaan atas tanah secara yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Misalnya apabila terjadi kredit di Bank dengan pengikatan tanah sebagai jaminannya, kreditor pemegang hak jaminan atas tanah tersebut sebenarnya mempunyai hak penguasaan atas tanah yang dijadikan agunan tersebut secara yuridis, tetapi penguasaan tanahnya secara fisik masih ada pada pemilik tanah.⁵⁵

Hukum tanah nasional kita diterapkan hierarki penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, yaitu:

a. Hak Bangsa Indonesia

Menurut Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak Bangsa Indonesia adalah hak dari Bangsa Indonesia atas seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia.

Menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA, pengertian bumi selain permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang

⁵⁵ *Ibid*, hlm.12

berada dibawah air. Permukaan bumi sendiri biasa disebut dengan istilah tanah.

Hak bangsa mengandung unsur kepunyaan dan unsur kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak bangsa atas tanah bersama bukanlah hak kepemilikan dalam arti yuridis, maka di dalam hak bangsa ada juga hak milik perseorangan atas tanah dan tugas kewenangan untuk mengatur dilimpahkan kepada negara.⁵⁶

b. Hak Menguasai Negara

Hak menguasai negara bersumber dari pemberian kuasa dari Bangsa Indonesia kepada Negara sebagai Organisasi Kekuasaan Seluruh Rakyat Indonesia (Badan Penguasa) berdasarkan ketentuan dari pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945 dan kemudian dijabarkan secara lebih lanjut di dalam pasal 2 UUPA.

Berdasarkan pada ketentuan pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945, hubungan antara hukum negara dengan bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya, dirumuskan dengan istilah “dikuasai”, yang bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi pengertiannya adalah pemberian wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia atau sebagai badan penguasa untuk pada tingkat tertinggi. (Pasal 2 ayat 2 UUPA):

⁵⁶ *Ibid*, hlm.15

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan: peruntukkan penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak menguasai negara, menurut pasal 2 ayat 3 UUPA mempunyai tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Subjek dari hak menguasai negara adalah negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak ini meliputi semua tanah dalam wilayah republik Indonesia. Baik tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perseorangan.⁵⁷

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat diatur di dalam pasal 3 jo pasal 5 UUPA. Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Hak ini meliputi semua tanah

⁵⁷ *Ibid*, hlm.18

yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan, baik yang sudah dimiliki seseorang dengan hak perseorangan maupun yang belum. Pemegang hak ulayat adalah masyarakat hukum adat, sedangkan yang menjadi objek hak ulayat adalah semua tanah dalam wilayah masyarakat hukum adat teritorial yang bersangkutan.

Hak ulayat mempunyai kekuatan yang berlaku ke dalam dan keluar. Ke dalam berhubungan dengan para warganya. Sedangkan kekuatan yang berlaku keluar dalam hubungannya dengan anggota hukum adatnya, yang disebut “orang luar” atau “orang asing”.

d. Hak-Hak Individual

Hak-hak individual (hak perorangan atas tanah) terdiri atas:

1) Hak atas tanah

- a) Hak atas tanah yang primer yaitu hak atas tanah yang bersumber secara langsung dari bangsa, yang diperoleh berdasarkan pemberian hak oleh negara. Terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b) Hak atas tanah sekunder yaitu hak atas tanah yang bersumber dari pemberian hak oleh pemilik tanah berdasarkan perjanjian. Terdiri dari hak guna bangunan, hak pakai, hak gadai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan lain-lain. (Pasal 37, 41 dan 53 UUPA).

2) Wakaf (Pasal 49 UUPA)

Tanah wakaf yaitu hak atas tanah yang semula merupakan hak primer (HM, HGB, HGU, HP atau tanah girik) dan kemudian diwakafkan atau diserahkan oleh pemiliknya kepada badan keagamaan ataupun badan sosial lainnya untuk diwakafkan.

3) Hak jaminan atas tanah: hak tanggungan (pasal 23, 33, 39, 51 UUPA dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999).

4. Macam-Macam Hak atas Tanah

a. Hak atas Tanah Bersifat Tetap

Hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 UUPA:

1) Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdara. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh”

mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdara berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA. Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁵⁸

Sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lainnya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan

⁵⁸ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 237

fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.

2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.

Hapusnya HGU dapat dikarenakan jangka waktu berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi hak pakai, dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, tanahnya musnah (7) ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

3) Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh: a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.

Hapusnya HGB dapat dikarenakan jangka waktu berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi hak pakai, dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir,

dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, tanahnya musnah.

4) Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

5) Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu:

“Setiap jualbeli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Hapusnya Hak sewa atas tanah karena beberapa hal diantaranya: waktunya berakhir, diberhentikan sebelum waktunya berakhir, dilepas dan dicabut.

6) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa:

- a) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- b) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak pengusahaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan

b. Hak atas Tanah Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara, karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu:

“Seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum dihapus.”

Oleh karena itu yang dimaksud hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

1) Hak Gadai Tanah/Jual Gadai

Hak gadai adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan uang yang besarnya sama.

2) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

3) Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan jika hanya terdapat tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

4) Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah menyerahkan tanah pertanian kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

5. Peralihan Hak atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan adalah dengan penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus. Ada 2 (dua) cara dalam mendapatkan ataupun memperoleh hak milik, yakni:

- a. Dengan pengalihan, yang meliputi beralih dan dialihkan. Dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik.
- b. Terjadinya hak milik sesuai dengan Undang–Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 22, yaitu:
 - 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti terjadinya hak milik tersebut, diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Desa. Dengan dibukanya

tanah tersebut, belum berarti orang tersebut langsung memperoleh hak milik. Hak milik akan dapat tercipta jika orang tersebut memanfaatkan tanah yang telah dibukanya, menanami dan memelihara tanah tersebut secara terus menerus dalam waktu yang sangat lama. Dari sinilah hak milik dapat tercipta, yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA. Terjadinya hak milik dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan penegasan yang berupa pengakuan dari pemerintah.

- 2) Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah, yaitu yang diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti pemerintah memberikan hak milik yang baru sama sekali. Pemerintah juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada. Misalnya dengan peningkatan dari Hak Guna Usaha menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, Hak Pakai menjadi Hak Milik.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah: Penjualan, tukarmenukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah; Penjualan, tukarmenukar, pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain yang disepakati dengan Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus; Penjualan, tukarmenukar, pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain kepada Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

D. Tinjauan Umum tentang Jual Beli dalam Perspektif Islam

Hukum Islam adalah hukum yang lengkap dan sempurna. Kesempurnaannya sebagai ajaran kerohanian telah dibuktikan dengan seperangkat aturan-aturan untuk mengatur kehidupan, termasuk di dalamnya menjalin hubungan dengan pencipta dalam bentuk ibadah dan pengaturan antara sesama manusia yang disebut dengan muamalah.

Jual beli yang merupakan pembicaraan dari sisi muamalah secara hukum Islam telah ditentukan baik berdasarkan al-Qur'an maupun Hadits. Adapun ayat al-Qur'an yang menjelaskan tentang jual beli adalah firman Allah SWT Q.S. al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ
بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلَ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّنْ
رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

alladzîna ya'kulûnar-ribâ lâ yaqûmûna illâ kamâ yaqûmulladzî yatakhabbathuhusy-syaithânu minal-mass, dzâlika bi'annahum qâlû innamal-bai'û mitslur-ribâ, wa aḥallallâhul-bai'a wa ḥarramar-ribâ, fa man jâ'ahû mau'idhatum mir rabbihî fantahâ fa lahû mâ salaf, wa amruhû ilallâh, wa man 'âda fa ulâ'ika ash-hâbun-nâr, hum fihâ khâlidûn

Artinya: Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.

Dari ayat di atas dapat dipahami, bahwasanya Allah telah menghalalkan transaksi jual beli dan mengharamkan riba, tentunya dengan terpenuhinya rukun dan syarat jual beli itu sendiri. Dan anjuran untuk melaksanakan jual beli yang baik dan benar atau atas saling suka sama suka telah banyak disebutkan dalam al-Qur'an, diantaranya adalah Q.S. al-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

yâ ayyuhalladzîna âmanû lâ ta'kulû amwâlakum bainakum bil-bâthili illâ an takûna tijâratan 'an tarâdlim mingkum, wa lâ taqtulû anfusakum, innallâha kâna bikum rahîmâ

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Dari ayat tersebut Allah telah memperingatkan bahwa janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil artinya jalan yang haram menurut agama seperti riba, ghasab kecuali dengan jalan perniagaan yang

berlaku suka sama suka diantara kamu berdasarkan kerelaan hati masingmasing, maka bolehlah kamu memakannya.⁵⁹

Rukun jual beli adalah adanya sighthat (ijab dan qabul), *aqid* (pihak yang berakad), *ma'qud 'alaih* (barang yang diakadkan), ada nilai tukar pengganti barang.⁶⁰ Kemudian syarat jual beli dalam Islam juga sudah diatur, yakni:⁶¹

1. Syarat sah ijab dan qabul

- a. Jangan ada yang memisahkan, pembeli jangan diam saja setelah penjual menyatakn ijab dan sebaliknya.
- b. Jangan diselingi dengan kata-kata lain antara ijab dan qabul.
- c. Beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu, misalnya seseorang dilarang menjual hambanya yang beragama Islam kepada pembeli yang tidak beragama Islam, sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beragama Islam, sedangkan Allah melarang orang-orang mukmin memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin.

2. Syarat-syarat benda yang menjadi objek akad

- a. Suci atau mungkin untuk disucikan sehingga tidak sah penjualan benda-benda najis seperti anjing, babi, dan yang lainnya.

⁵⁹ Abdul Rahman Ghozali, 2008, *Fiqh Munakahat*, Cet. ke-1, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 45.

⁶⁰ Hendi Suhendi, 2007, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 71.

⁶¹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, 2010, *Fiqh Muamalat*, Cet ke-1, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 76.

- b. Memberi manfaat menurut *syara*, maka dilarang jual beli bendabenda yang tidak boleh diambil manfaatnya menurut *syara*, seperti menjual babi, kala, cicak, dan yang lainnya.
- c. Jangan ditaklikkan, yaitu dikaitkan atau digantungkan kepada halhal lain, seperti jika ayahku pergi, kujual motor ini kepadamu.
- d. Tidak dibatasi waktunya, seperti perkataan kujual motor ini kepada tuan selama satu tahun, maka penjualan itu tidak sah sebab jual beli merupakan salah satu sebab pemilikan secara penuh yang tidak dibatasi apa pun kecuali ketentuan syara.
- e. Dapat diserahkan dengan cepat maupun lambat tidaklah sah menjual binatang yang sudah lari dan tidak dapat ditangkap lagi.
- f. Milik sendiri, tidaklah sah menjual barang orang lain dengan tidak seizin pemiliknya atau barang-barang yang baru akan menjadi miliknya.
- g. Diketahui (dilihat), barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, takarannya, atau ukuran-ukuran yang lainnya, maka tidaklah sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak

3. Syarat-syarat bagi orang yang melakukan akad

- a. Baligh berakal agar tidak mudah ditipu orang. Batal akad anak kecil, orang gila, dan orang bodoh sebab mereka tidak pandai mengedalikan harta. Oleh karena itu, anak kecil, orang gila dan orang bodoh tidak boleh menjual harta sekalipun miliknya.

b. Beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu, misalnya seseorang dilarang menjual hambanya yang beragama Islam kepada pembeli yang tidak beragama Islam, sebab besar kemungkinan pembeli tersebut tersebut akan merendahkan abid yang beragama Islam, sedangkan Allah melarang orang-orang mukmin memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin.

4. Syarat-syarat nilai tukar (harga barang)

Berkaitan dengan syarat nilai tukar (harga barang), nilai tukar dari barang yang dijual (untuk zaman sekarang adalah uang), terkait dengan masalah nilai tukar ini para ulama fiqh membedakan al-tsaman dengan *al-si'r*. Menurut mereka, al-tsaman adalah harga pasar yang berlaku di tengah-tengah masyarakat secara aktual, sedangkan *al-si'r* adalah modal barang yang seharusnya diterima para pedagang sebelum dijual ke konsumen (pemakai). Hal ini harus memenuhi beberapa kriteria, diantaranya adalah:

- a. Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.
- b. Boleh diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum seperti pembayaran dengan cek dan kartu kredit. Apabila harga barang itu dibayar kemudian (berutang) maka waktu pembayarannya harus jelas.
- c. Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang

diharamkan oleh *syara*, seperti babi, dan khamar, karena kedua jenis benda ini tidak bernilai menurut *syara*.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Mengadili Sengketa Jual Beli Hak Atas Tanah pada Putusan Nomor 940 PK/Pdt/2020

Jual beli tanah memiliki ciri dan corak khusus sehingga berbeda dengan jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sebelum berlakunya UUPA terjadi dualisme hukum agraria sehingga terdapat dua pengaturan mengenai jual beli tanah, yaitu jual beli tanah hukum barat dan jual beli tanah hukum adat. Namun sejak tanggal 24 September 1960, pemerintah mengeluarkan produk hukum baru yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan (UUPA).

Setelah berlakunya UUPA maka terjadi unifikasi hukum agraria yang juga berarti hukum tanah, sehingga pengaturan jual beli tanah juga menggunakan UUPA. Tidak ada pasal yang mendeskripsikan secara eksplisit mengenai jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat.⁶²

Jual beli tanah tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA, bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai

⁶² Husnul Munfarid, dkk, 2014, "Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan PPAT Terhadap Proses Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan No. 18/Pdt. G/2012/PN. Lmg)", *Desertasi Doktorat*, Universitas Brawijaya, hlm. 6

pelaksanaan jual beli tanah. Walaupun dalam UUPA tidak ada diartikan mengenai pengertian jual beli, namun secara tersirat dapat dilihat dalam Pasal 26 UUPA yang menyebutkan:

1. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan pemerintah.
2. Setiap jual beli, peraturan penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum tanahnya jatuh pada negara dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

. Namun karena pada Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah Nasional kita adalah hukum adat maka jual beli tanah UUPA adalah sesuai dengan hukum Adat. Menurut hukum Adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan pemindahan hak tersebut diketahui oleh umum.

Jual beli dalam KUHPerdato diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk pembayaran harga yang telah dijanjikan. Dalam hukum perdata jual beli diatur dalam KUHPerdato pada Pasal 1457, Pasal 1458, Pasal 1459. Titik persamaan antara hukum adat dengan hukum perdata

dalam perihal jual beli ialah bahwa jual beli mengandung tujuan perekonomian yang tertentu yaitu memindahkan hak milik atas sesuatu barang dari seseorang tertentu kepada orang lain.

Pada Tahun 1961 pemerintah mengeluarkan produk hukum baru sebagai peraturan pelaksana atas UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah). Peraturan ini selain mengatur mengenai pendaftaran tanah ternyata juga mengatur mengenai peralihan tanah, seperti terlihat pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah ini dinyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun 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.”

Pasal 37 tersebut dapat diinterpretasikan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakan dihadapan PPAT yang kemudian dibuktiktikan dengan Akta Jual beli yang dibuat oleh PPAT, Akta jual beli yang dibuat Oleh PPAT tersebut digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum berupa perbuatan jual beli atas sebidang tanah antara pihak penjual kepada pihak pembeli dan kemudian akta tersebut digunakan sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran dan perpindahan hak atas tanah.

Dilakukanya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak

dari penjual kepada pembelinya dengan disertai harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.⁶³

Atas dasar perbuatan hukum jual beli tanah yang dibuktikan dengan akta PPAT serta dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan maka dan diterbitkannya alat bukti kepemilikan yang kuat berupa sertifikat hak atas tanah atas nama penerima hak, berisi kutipan buku tanah dan surat ukur maka telah peralihan hak tersebut dapat dikatakan telah terjadi dengan sempurna.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT bukanlah jual beli yang mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli. Tegasnya perbuatan tersebut tidak melahirkan jual beli, Paling jauh baru menimbulkan Perjanjian jual beli yang masih harus di ikuti dengan jual beli yang sebenarnya yaitu perjanjian jual beli yang harus dilakukan dimuka PPAT, jika memang dikehendaki bahwa haknya akan beralih kepada pihak yang telah membayar harga tanahnya. Karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dicatatkan dihadapan PPAT guna memperoleh Akta jual beli tanah sebagai

⁶³ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hlm 296

bukti untuk mengalihkan dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor Pertanahan dimana tanah itu terdapat sesuai dengan isi dari pasal 37 PP Pendaftaran Tanah.⁶⁴

Penelitian ini membahas mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah dengan alas hak jual beli tanah. Berikut ini penulis paparkan kronologi kasus sampai dengan putusan peninjauan kembali:

1. Pihak yang Berperkara

- a. Suswanto P
- b. Rosehan Anwar T1
- c. Melyanti Kurniawan T2
- d. Basri Jaya Santana, S.H., M.Kn (Notaris/PPAT) T3

2. Objek Sengketa

2 (dua) bidang tanah yang terletak di Blok Cantigi, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih (dahulu Kec. Pangandaran), Kabupaten Pangandaran (dahulu Kab. Ciamis), Provinsi Jawa Barat yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 80 dan SHM No. 81.

3. Kronologi Kasus

- a. Suswanto dan Rosehan Anwar telah bekerjasama untuk membeli dua bidang tanah yang terletak di Blok Cantigi, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih (dahulu Kec. Pangandaran), Kabupaten Pangandaran (dahulu Kab. Ciamis), Provinsi Jawa Barat yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 80 dan SHM No. 81.

⁶⁴ Efendi Parangin, *Op. Cit*, hlm.28

- b. Harga pembelian Objek Sengketa sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) di mana uang pembelian tersebut sebagian besar berasal dari Penggugat yakni sebesar Rp27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah), sedangkan uang Rosehan Anwar hanya sebesar Rp3.000.000,- (tiga juta rupiah).
- c. Nama pemegang hak dalam SHM No.80 dan SHM No.81 tersebut tercatat atas nama ROSEHAN ANWAR.
- d. Adanya rasa saling percaya memercayai kemudian pada tahun 1994, Salinan Asli SHM No.80 dan SHM No.81 telah diserahkan oleh Rosehan Anwar kepada Suswanto untuk dibawa atau disimpan agar aman.
- e. Sekitar tahun 2010 sampai 2013 Penggugat dan Tergugat I berencana untuk menjual Objek Sengketa tersebut, tetapi tidak berhasil.
- f. Pada tanggal 14 September 2013 Rosehan Anwar telah membuat Laporan Kehilangan Sertipikat Tanah SHM No.80 dan SHM No.81 di Polsek Sidamulih dengan Nomor: LP/100/C/IX/2013/Polsek Sidamulih, Tgl.14 September 2013 di mana Rosehan Anwar pada pokoknya menerangkan telah kehilangan kedua sertipikat atas Objek Sengketa tersebut.
- g. Berbekal surat Laporan Kehilangan Sertipikat dari Polsek Sidamulih tanggal 14 September 2013 Nomor: LP/100/C/IX/2013/Polsek Sidamulih tersebut kemudian Rosehan Anwar mengajukan

permohonan kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Pangandaran untuk menerbitkan Sertipikat Pengganti yang baru atas SHM No.80 dan SHM No.81.

- h. Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Pangandaran kemudian menerbitkan Sertipikat Pengganti yang baru atas SHM No.80 dan SHM No.81 tersebut pada tanggal 04 November 2013, yang tercatat masih atas nama pemegang hak Rosehan Anwar.
- i. Setelah menerima Sertipikat Pengganti yang baru atas SHM No.80 dan SHM No.81 tersebut, kemudian Rosehan Anwar menjual Objek Sengketa kepada Melyanti Kurniawan dihadapan Notaris-PPAT Basri Jaya Santana, S.H., M.Kn.
- j. Suswanto baru mengetahui jika Objek Sengketa telah dijual oleh Rosehan kepada Melyanti yakni pada saat Suswanto akan membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) di kantor Desa Sukaresik di mana diperoleh informasi bahwa Objek Sengketa telah beralih kepemilikan menjadi milik Melyanti.

4. Putusan Hakim

| | Putusan No. 3/Pdt.G/2019/PN.Cms | Putusan No. 547/PDT/2019/PT.BDG | Putusan 940 PK/Pdt/2020 |
|-------------------------------|----------------------------------|---|---|
| Penggugat/ Pemohon | Suswanto | Rosehan Anwar, Melyanti, Basri Jaya Santana, S.H., M.Kn | Rosehan Anwar, Melyanti, Basri Jaya Santana, S.H., M.Kn |
| Amar Putusan | 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat | 1. Menerima permohonan banding dari Pemanding | 1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>untuk sebagian</p> <p>2. Menyatakan bahwa Penggugat memiliki hak investasi atas Objek Sengketa besarnya 9 (sembilan) bagian, sedangkan Tergugat I memiliki hak investasi atas Objek Sengketa besarnya 1 (satu) bagian.</p> <p>3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan atau Tergugat III baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.</p> <p>4. Menyatakan tidak sah dan atau tidak mengikat hukum terhadap penerbitan SHM No.80 dan No.81.</p> | <p>semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.</p> <p>2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Ciamis, Nomor. 3/Pdt/G/2019/PN. Cms, tanggal 29 Agustus 2019 yang dimohonkan banding sekedar melengkapi mengenai bunyi redaksi amar putusan/dictum 6 (enam) putusan tersebut, sehingga selengkapya berbunyi sebagai berikut:</p> <p>“Memerintahkan Pemanding semula Tergugat.I untuk menjual Objek Sengketa melalui pelelangan umum yang akan disesuaikan dengan harga pasaran dan memberikan kepada Terbanding semula Penggugat sesuai porsi masing-masing dengan Pemanding semula Tergugat.I pada saat membeli</p> | <p>Pemohon Peninjauan Kembali;</p> <p>2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);</p> |
|--|---|--|--|

| | | | |
|--|--|-------------------------|--|
| | <p>5. Menyatakan sah dan atau mengikat hukum atas SHM No.80 dan SHM No.81 yang tercatat atas nama ROSEHAN ANWAR yang berada ditangan Penggugat terhadap Objek Sengketa tersebut.</p> <p>6. Memerintahkan Objek Sengketa untuk dijual melalui Pelelangan Umum yang akan disesuaikan dengan harga pasaran atas Objek Sengketa yang berlaku secara aktual.</p> <p>7. Memerintahkan hasil penjualan netto (setelah dikurangi biaya administrasi termasuk perpajakan yang</p> | <p>obyek sengketa.”</p> | |
|--|--|-------------------------|--|

| | | | |
|--|---|--|--|
| | berlaku) atas Objek Sengketa melalui Pelelangan Umum tersebut, untuk diserahkan kepada Penggugat 9 (Sembilan) bagian, Tergugat II sebesar 1 (satu) bagian untuk mengembali kan uang pembelian Objek Sengketa yang pernah diterima oleh Tergugat I dari Tergugat II. 8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya. | | |
|--|---|--|--|

Pertimbangan Majelis Hakim mengenai jual beli yang dilakukan antara Rosehan kepada Melyanti merujuk pada pendapat Agus Yuda Hemoko yang menguraikan pengertian tentang Pembeli yang beritikad baik dengan mengatakan bahwa dalam konteks hukum, itikad baik itu memiliki unsur psikologis dan etika, dimana itikad baik dari unsur psikologis terdiri dari suatu kepercayaan bahwa seseorang bertindak sesuai dengan hukum (good faith

belief) sedangkan itikad baik dengan unsur etika terdiri dari perilaku seseorang sesuai dengan standar moral (*good faith probity* atau *good faith honesty/ kejujuran*) dimana itikad baik dengan unsur etika ini erat kaitannya dengan gagasan kejujuran dan penghormatan terhadap perkataan janji atau ikrar yang tertuang dalam perjanjian.

Majelis Hakim sengaja menyampaikan pengertian pembeli beritikad baik ini sesuai dengan pendapat Agus Yuda Hernoko tersebut karena dalam pengertian itikad baik tersebut ternyata harus ada unsur etika dimana etika ini erat kaitannya dengan gagasan kejujuran dan penghormatan terhadap perkataan janji atau ikrar yang tertuang dalam perjanjian, dimana hal ini ada kaitannya dengan dalil gugatan Suswanto sebagaimana disampaikan diatas bahwa Melyanti melakukan jual beli atas tanah objek perkara dengan Rosehan atas ketidak benaran mengenai jumlah yang tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) No.228/2014 dan AJB No.229/2014 tanggal 22 Mei 2014, padahal harga pembelian objek perkara yang sebenarnya adalah Rp.876.000.000, (Delapan ratus tujuh puluh enam juta rupiah) dimana apabila dikaitkan dengan harus adanya unsur Etika dalam pengertian Itikad baik dalam jual beli ditekankan harus ada gagasan kejujuran dan penghormatan terhadap perkataan janji atau ikrar yang tertuang dalam perjanjian, dimana dalam Akta Jual beli antara Rosehan dan Melyanti tersebut khususnya mengenai nilai jual beli tidak ada kejujuran dan penghormatan terhadap ikrar yang tertuang dalam perjanjian.

Menurut Majelis Hakim sesuatu hal yang salah mengenai nilai jual beli dalam suatu AJB tentang pencantuman kesepakatan atas nilai jual beli

didasarkan atas kata sepakat akan tetapi yang sebenarnya nilai jual beli yang diterima berbeda jumlahnya dengan yang tertulis dimana hal tersebut semata-mata untuk menghindari pajak pemasukan kepada Negara adalah sesuatu yang tidak benar dan ketidakbenaran ini pastinya bersumber dari itikad para pihak baik itu pembeli dan penjual. Sehingga karena adanya itikad yang tidak benar tadi dari pembeli, Menurut Majelis Hakim hal tersebut merupakan salah satu indikator untuk menyatakan Pembeli atas tanah objek perkara tersebut merupakan pembeli yang tidak beritikad baik.

Sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Melyanti telah terbukti bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik karena jual beli yang dilakukan antara Melyanti dan Rosehan didasarkan atas unsur ketidakjujuran dalam hal pencantuman nilai jual beli atas tanah objek perkara dengan yang tertulis dan yang diterima oleh Rosehan sehingga merupakan perbuatan melawan hukum dan posisi Basri Jaya Santana, S.H., M.Kn selaku PPAT/Notaris yang merupakan pejabat yang membuat Akta Jual beli (AJB) No.228/2014 dan AJB No.229/2014 tanggal 22 Mei 2014 dimana produk tersebut mengandung unsur kebohongan atau ketidakjujuran sehingga Basri Jaya Santana, S.H., M.Kn harus juga dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

Pengajuan permohonan Peninjauan Kembali (PK) didasarkan dengan adanya *novum* atau bukti yang diajukan oleh Pemohon PK. Pemohon PK pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat suatu kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata serta bukti baru (*novum*) berupa:

1. Fotokopi Pengiriman Uang dari Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Jakarta Veteran sejumlah Rp2.900.000,00 (dua juta sembilan ratus ribu rupiah) kepada Ny. Yanti Supratman atas permintaan Rosehan Anwar, S.E., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PK-1;
3. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Tersangka Rosehan Anwar, S.E. bin Sakerani dari Polres Ciamis tanggal 15 Juni 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PK-1.

Pertimbangan Majelis Hakim PK dalam mengadili perkara tersebut berpendapat bahwa alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti Memori Peninjauan Kembali tanggal 20 Mei 2020 dan tanggal 28 Mei 2020 serta Kontra Memori Peninjauan Kembali tanggal 10 Juni 2020 dihubungkan dengan pertimbangan dan putusan *judex juris* tidak terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dan bukti baru (*novum*) yang diajukan tidak bersifat menentukan dalam putusan *a quo*, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Alasan-alasan tentang adanya bukti *novum* berupa pengiriman uang dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) kepada Ny. Supratman atas permintaan Rosehan Anwar, S.E., bukanlah bukti yang menentukan karena tidak membuktikan uang transfer tersebut objek sengketa telah menjadi hak dari Tergugat sehingga Tergugat berhak mengalihkan objek sengketa, sedang dari bukti P-7 Tergugat I mengakui menerima uang untuk pembelian objek sengketa, sedangkan bukti PPK-2 karena tidak

ditunjukkan aslinya tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti yang sah sehingga harus dikesampingkan.

2. Alasan-alasan tentang adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata ternyata merupakan pengulangan-pengulangan dalil dan merupakan perbedaan pendapat serta penilaian atas fakta dan kenyataan yang telah dipertimbangkan oleh *judex facti*, bahwa perbuatan Permohonan Penerbitan Setifikat Pengganti atas Sertifikat Hak Milik Nomor 80 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 yang diajukan Tergugat I kepada Turut Tergugat I padahal senyatanya sertifikat tidak hilang dan dan berada dalam penguasaan Penggugat sehingga terbit Sertifikat Pengganti atas Sertifikat Hak Milik Nomor 80 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 yang tercatat atas nama Pemegang Hak Rosehan Anwar, yang kemudian objek sengketa dijual oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan dari Penggugat dan pembelinya, yakni Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 228/2014 dan AJB Nomor 229/2014, tertanggal 22 Mei 2014 tersebut, padahal atas objek sengketa terdapat hak dari Penggugat, maka perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan putusan diatas maka dapat kita analisis jika Pembeli mengetahui tidak tahu cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah, tetapi dalam jual belinya dilakukan ketidakjujuran mengenai nilai jual beli, maka itikad baik dianggap tidak ada. Pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim mengenai jual beli yang beritikad baik berporos pada pendapat Agus Yuda Hemoko menguraikan Pembeli yang beritikad baik dalam konteks

hukum, itikad baik itu memiliki unsur psikologis dan etika, dimana itikad baik dari unsur psikologis terdiri dari suatu kepercayaan bahwa seseorang bertindak sesuai dengan hukum (*good faith belief*) sedangkan itikad baik dengan unsur etika terdiri dari perilaku seseorang sesuai dengan standar moral (*good faith probity atau good faith honesty/ kejujuran*) dimana itikad baik dengan unsur etika ini erat kaitannya dengan gagasan kejujuran dan penghormatan terhadap perkataan janji atau ikrar yang tertuang dalam perjanjian.

Ditemukannya jual beli antara Rosehan dan Melyanti yang ternyata tidak mencantumkan nilai jual sebagaimana mestinya dianggap bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik dan perbuatan jual beli tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Melyanti sebagai pihak pembeli yang tidak tahu menahu terkait dengan SHM No.80 dan No.81 yang ternyata dipegang pula oleh Tuan Harald Strizky merasa pertimbangan Majelis Hakim tidak adil karena pembeli dirugikan dengan adanya jual beli atas tanah tersebut yang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam sejumlah putusan, Pembeli Beritikad Baik diartikan sebagai Pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa yang menjual tanah itu bukan satusatunya orang yang berhak untuk itu (misalnya Putusan MARI No. 112 K/ Sip/1955) atau Pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli yang dilakukannya (misalnya Putusan MARI No. 242 K/Sip/1958). Ketidaktahuan Pembeli tersebut juga dapat disebabkan telah dicabutnya Surat Kuasa oleh pihak Pemilik Asal, sehingga Pembeli sama sekali tidak mengetahui bahwa pemegang kuasa (Penjual) sebenarnya tidak

berwenang menjual (Putusan MARI No. 1230 K/Sip/1980). Dari putusan-putusan tersebut, secara umum dapat disimpulkan bahwa dalam menentukan ada atau tidaknya itikad baik, Hakim mencermati ketidaktahuan pihak Pembeli terkait kewenangan Penjual dan kemungkinan adanya cacat dalam peralihan hak atau jual beli tanah.

Ketidakadilan yang dirasakan oleh Melyanti dapat dihubungkan teori keadilan. Menurut Thomas Aquinas, keadilan umum merupakan konsep keadilan yang berkaitan dengan hubungan antar manusia dengan memberikan apa yang menjadi haknya. Keadilan umum merupakan keadilan yang dikehendaki undang-undang yang harus dilaksanakan demi kepentingan umum. Berdasarkan konsep keadilan umum Thomas Aquinas, esensi keadilan bertujuan untuk mengarahkan manusia pada kebajikan umum (*bonum commune*). Keadilan distributif yang dikemukakan Thomas Aquinas pada dasarnya merupakan konsep keadilan yang menghendaki setiap orang memperoleh apa yang menjadi haknya secara proporsional. Seharusnya Majelis Hakim dalam mengadili perkara lebih cermat dengan memperhatikan beberapa putusan dengan kasus yang sama sebelum-sebelumnya dan menggunakan beberapa pendapat ahli mengenai pembeli yang beritikad baik. Tidak hanya berporos dan mencantumkan satu pendapat ahli saja.

B. Implikasi Hukum terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak atas Tanah oleh Pembeli yang Beritikad Baik

Tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah, tanah wajib terdaftar guna diajukannya permohonan hak atas tanah guna

mendapatkan sertifikat, oleh karena itu sertifikat ialah bukti absah dari pemilikan dan penguasaan tanah yang dilindungi oleh aturan sebagaimana termasuk pada Pasal 1 ayat (20) Peraturan Presiden No 24 Tahun 1997. Sebelum masuk ke dalam mekanisme pembatalan sertifikat karena cacat administrasi terlebih dahulu kita mengetahui mengenai prosedur pendaftaran hak atas tanah.

Didaftarkan hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 UUPA ditunjukan kepada pemerintah agar supaya dilakukan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia, begitu pula pendaftaran pada Pasal 23, 32 serta 38 UUPA ditunjukan terhadap semua pemegang hak agar terciptanya kepastian hukum untuk diri pribadi, hal ini dikarenakan munculnya pendaftaran setiap peralihan, penghapusannya dan pembebanan akan banyaknya permasalahan hukum kalau tak terdaftar, namun pendaftaran terkait ialah bukti kuat seperti ditentukan bahwa hak milik, demikianlah juga pada peralihan, terhapusnya serta terbebannya pasti timbul permasalahan hukum kalau tak terdaftar, padahal pendaftaran terkait ialah pembuktian kuat yang bersyarat Pasal 23 ayat (1), hak milik, demikianlah juga pada peralihan, terhapusnya serta terbebannya melalui hak lainnya harus didaftarkan menurut ketentuan dimaksudkan pada Pasal 19 UUPA, begitu pula dengan hak guna usaha (Pasal 32 UUPA) dan hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA), serta persyaratan pemberian, sedemikian juga setiap beralih dan hapusnya hak berkaitan dengan pendaftaran.

Secara umum terdapat 2 (dua) jenis sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang digunakan secara global di dunia, yaitu:

1. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif yaitu apa yang terkandung dalam buku tanah dan suratsurat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Artinya pihak ketiga bertindak atas bukti-bukti tersebut diatas, mendapatkan perlindungan yang mutlak, biarpun dikemudian hari ternyata keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugiakan akan mendapat kompensasi ganti rugi. Dalam sistem publikasi positif, orang yang mendaftarkan sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam sistem ini, Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar.

Ciri-ciri sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah adalah:

- a. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*)
- b. Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat mutlak, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tidak dapat diganggu gugat dan memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah
- c. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar.
- d. Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan itikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak.

- e. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat mendapatkan kompensasi dalam bentuk yang lain.
- f. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang lama, petugas pendaftaran tanah melaksanakan tugasnya dengan sangat teliti, dan biaya yang relative lebih besar.

Boedi Harsono mengemukakan, dalam sistem positif, pendaftaran tanah menaglut sikap bahwa apa yang sudah terdaftar itu dijamin mencerminkan keadaan yang sebenarnya, baik tentang subyek hak maupun obyek haknya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang telah terdaftar dan untuk keperluan tersebut pemerintah telah meneliti kebenaran dan sahnya tiap berkas yang diajukan untuk didaftarkan sebelum dimasukkan kedalam daftar-daftar tanah. Dengan demikian subyekhak yang terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat dengan dasar atau alasan apapun juga.⁶⁵

Orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut suatu *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat). Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, maka orang lain yang sebenarnya berhak menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada

⁶⁵ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, (Edisi Revisi), Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm 81-82

pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara. Untuk menghadapi tuntutan ganti kerugian tersebut, Negara menyediakan suatu dana khusus.

2. Sistem Publikasi Negatif

Sistem publikasi negatif, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya alat pembuktian yang lain.

Boedi Harsono mengatakan bahwa pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif, Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikan orang yang memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru.

Sistem publikasi negatif, jaminan perlindungan hukum yang diberikan pada pihak ketiga tidak bersifat mutlak seperti pada sistem positif. Pihak ketiga masih selalu berhati-hati dan tidak mutlak percaya pada apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah atau surat tanda bukti hak yang dikeluarkannya. Dalam sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris*, artinya orang tidak dapat menyerahkan atau

memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri dia punyai. Seseorang yang tidak berhak atas bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkannya pada pihak lain. Asas nemo plus juris ini dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sebenarnya, yang tanahnya disertifikatkan pada orang lain.

Ciri-ciri sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yaitu:

1. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran akta (registration of deed)
2. Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain. Sertifikat bukan sebagai satu satunya tanda bukti hak
3. Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar
4. Dalam sistem publikasi ini menggunakan lembaga kedaluwarsa
5. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat ataupun gugatan ke pengadilan untuk meminta agar sertifikat dinyatakan tidak sah
6. Petugas pendaftaran bersifat pasif, yaitu hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah.

Apabila ditelaah dan dianalisis cara kerja sistem publikasi negatif ini, maka kami menyimpulkan bahwa dengan sistem ini pada dasarnya tidak dapat menciptakan kepastian hukum apalagi memberikan perlindungan hukum, karena masih ada kemungkinan pihak lain mengganggu kepemilikan pihak yang telah memegang sertifikat hak atas tanah sebagai bukti bahwa dia telah mematuhi perintah hukum dan atau aturan perundang-undangan.

Muchtar Wahid menyatakan bahwa sistem negatif murni dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Kelemahan yang mendasar mengenai sistem negatif adalah pendaftaran tanah tidak menciptakan hak yang tidak dapat diganggu gugat. Yang menentukan sah atau tidaknya suatu hak serta pemilikannya adalah sahnya perbuatan hukum yang dilakukan, bukan pendaftarannya. Oleh karena itu, biarpun sudah didaftar dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat masih selalu dihadapi kemungkinan pemegang hak yang terdaftar kehilangan hak tanah yang dikuasainya karena digugat oleh pihak yang berhak sebenarnya.⁶⁶

Indonesia menganut sistem publikasi pendaftaran tanah negatif bertendensi positif. Sistem ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam sistem publikasi pendaftaran tanah negatif petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yang artinya hanya

⁶⁶ Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika Penerbit, Jakarta, hlm 75-76

menerima akta dan melakukan pendaftaran atas akta tersebut. Petugas tidak berkewajiban untuk melakukan pengecekan terhadap kebenaran isi akta yang didaftarkan, sehingga kebenaran informasi pada akta tersebut bisa jadi benar namun bisa juga salah. Hal ini dapat menjadi celah bagi oknum-oknum yang beritikad tidak baik untuk menguasai tanah yang bukan menjadi haknya.⁶⁷

Publikasi negatif bertendensi positif maksudnya adalah sertipikat adalah alat bukti yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya adalah benar. Dari pengertian tersebut, dapat diartikan bila data fisik dan data yuridis yang termuat dalam suatu sertipikat dapat dibuktikan cacat hukum atau tidak benar lewat putusan pengadilan ataupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan. Hal ini tentu saja tidak mencerminkan asas kepastian hukum seperti yang telah menjadi tujuan dari pendaftaran tanah dalam UUPA. Selain itu apabila suatu pihak kehilangan hak atas tanah miliknya akibat tindakan melawan hukum dari pihak lain ataupun adanya kesalahan register dan/atau pencatatan yang dilakukan oleh petugas pendaftaran tanah, maka hal tersebut menjadi tanggungan pemilik tanah seluruhnya dikarenakan negara tidak memberikan ganti rugi atas hilangnya hak atas tanah tersebut meskipun terjadi karena kekhilafan maupun kesengajaan petugas pendaftaran tanah selaku perpanjangan tangan dari negara.

⁶⁷ Rionald Dimas, 2021, "Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum", *Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas Tarumanegara*, hlm.214

Sistem pendaftaran tanah yang sudah diatur sedemikian rupa dalam UUPA dan PP Pendaftaran Tanah menunjukkan sudah terpenuhinya kepastian hukum sebagaimana tertuang dalam teori tujuan hukum menurut Gustav Radbruch. Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
2. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
4. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Penerbitan suatu sertifikat kepemilikan atas tanah tentunya melalui serangkaian proses yang tidak mudah di mana dalam pelaksanaannya dibutuhkan keamanan, kecermatan, ketelitian, serta kehati-hatian yang melibatkan lembaga Badan Pertahanan Nasional sebagai institusi yang diberikan kewenangan untuk menerbitkannya. Penerbitan sertifikat tersebut akan memberikan hal kepada individu maupun lembaga yang Namanya tertera di dalamnya untuk bisa mempertahankan kepemilikannya atas tanah tersebut,

oleh karenanya, keberjalanan setelah proses penerbitan tentunya lebih tidak mudah dibandingkan proses penerbitannya.⁶⁸

Sertifikat memberikan kekuatan pembuktian bagi pemilik hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat, kecuali adanya cacat data fisik maka kekuatan hukum sertifikat akan hilang. Dengan adanya cacat yuridis dan cacat data fisik sehingga dapat menimbulkan sertifikat ganda hal ini terjadi pada sertifikat yang tidak dipetakan dengan tidak benar di dalam peta pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan setempat. Munculnya sertifikat ganda dalam beberapa kasus timbul karena para pihak selaku pemilik hak atas tanah melakukan pengaduan dan keberatan sebagai pihak yang dirugikan dengan munculnya sertifikat pada obyek yang sama dengan nomor yang sama tetapi pengeluaran tanggal yang berbeda tahun, sedangkan untuk surat ukur/gambar situasi dengan nomor dan tanggal yang sama, serta luas tanah yang sama. Para pemegang pemilik hak atas tanah merasa dirugikan sehingga mengajukan tuntutan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara dibidang pertanahan yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dimana dengan keluarnya keputusan Kantor Pertanahan tersebut sudah merugikan hak-hak pemilik atas tanah tersebut.⁶⁹

⁶⁸ Rani, Arvita, 2016, “Kedudukan Badan Pertanahan Nasional dalam Menghadapi Problematik Putusan Non-Executable PTUN Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah”, *Jurnal Media Hukum*, Vol, 23 No. 1, hal. 22

⁶⁹ Agus Salim, “Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda”, *Jurnal USM Law Review*, Vol 2 No 2, 2019, hlm.183.

Peristiwa hukum berupa jual beli tanah, terkadang ditemui suatu perjanjian jual beli yang ternyata tanahnya bersertifikat ganda. Berdasarkan uraian di atas, timbulnya sertifikat ganda disebabkan oleh 2 (dua) hal, yaitu:

1. Kesalahan administrasi yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, sehingga terbit dua sertifikat atau dua nama pemilik atas bidang tanah yang sama.
2. Ada unsur pemalsuan sertifikat aslinya, artinya sertifikatnya hanya satu tetapi oleh oknum atau orang yang tidak bertanggung jawab sertifikat tersebut digandakan atau dipalsukan sesuai atau mirip dengan aslinya.⁷⁰

Jadi, sebutan atau istilah sertifikat ganda tersebut muncul dari dua hal tersebut, yang tentunya akan merugikan pembeli yang melakukan transaksi jual beli dengan itikad baik. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan dimana dalam hukum barat, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjual belikan, selain hal tersebut menurut majelis hakim, tanah objek sengketa merupakan tanah yang belum bersertifikat, sehingga dikategorikan sebagai tanah adat.

Selain itu pengaturan itikad baik di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

⁷⁰ Iwan Permadi, *Op.Cit.*, hlm.455

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Pelaksanaan dengan itikad baik, ada dua macam, yaitu sebagai unsur subyektif, dan sebagai ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum benda unsur subyektif berarti “kejujuran” atau “kebersihan” si pembuatnya. Namun dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukanlah dalam arti unsur subyektif ini, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu.

Kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan Peraturan Perundang-undangan, yaitu:
 - a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;
 - c. Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:

- 1) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat);
- 2) Didehului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

d. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

2. Melakukan kehati-hatian dan meneliti hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjian antara lain:

Prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah dan bangunan masih sedikit sekali disinggung. Akan tetapi, prinsip kehati-hatian dalam jual beli tanah dan bangunan menjadi tolak ukur bagi pembeli yang dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik. Ridwan Khairandy menjelaskan bahwa seorang Pembeli dapat dikategorikan beritikad baik adalah seseorang ketika dia memenuhi prinsip kehati-hatian dalam melakukan transaksi atau negosiasi. Prinsip ini merupakan pengembangan dari yurisprudensi di Belanda, walaupun tidak dijumpai satu ketentuan dalam KUHPerdara yang mengatur kewajiban umum itikad baik dalam hubungan pra-kontrak, tetapi yurisprudensi telah mengakui adanya kewajiban tersebut. Dalam perkara *Baris v. Riezenkamp*, HR 15 November 1957, NJ 1958, 67, Hoge Raad memutuskan bahwa hubungan hukum prakontrak merupakan suatu hubungan hukum yang dikuasai itikad baik (*een rechtsverhouding die door de goede trouw beheerst wordt*).⁷¹

⁷¹ T. Latiful, dkk, 2023, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/PDT/2015/PT-BNA)", *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 11 No. 2, hlm. 387

Selanjutnya, Ridwan Khairandy juga menegaskan bahwa untuk menentukan apakah pembeli beritikad baik (*good faith*) atau beritikad buruk (*bad faith*) dalam transaksi jual-beli tanah dapat dipergunakan kriteria: jika setelah membaca Surat Jual Beli Tanah pembeli menemukan keterangan didalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama lainnya, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan siapa sebenarnya pemilikan tanah yang menjadi objek jual beli ini, Pembeli seharusnya meneliti masalah tersebut. Bilamana tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan padahal kemudian ternyata tanah tersebut bukan milik Penjual, maka Pembeli yang demikian ini termasuk Pembeli Beritikad Buruk (*bad faith*) dan tidak akan dilindungi oleh hukum. Adanya keterangan yang saling bertentangan seharusnya mendorong pembeli untuk meneliti fakta material tersebut. Seharusnya, penekanan kewajiban tidak hanya dikaitkan dengan keragu-raguan seperti yang muncul dalam perkara, tetapi kewajiban itu ditekankan pada setiap transaksi yang dilakukan pembeli.⁷²

Itikad baik pada tahap pra-kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu. Menurut Robert S. Summer, salah satu bentuk itikad buruk dalam melakukan transaksi jual beli yaitu tidak menjelaskan fakta material dan mengambil keuntungan dari lemahnya posisi tawar pihak lain. Sehubungan dengan hal tersebut, putusan-putusan Hoge Raad menyatakan bahwa para pihak yang bernegosiasi masing-masing memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti

⁷² *Ibid.*

(*onderzoeksplicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan (*mededelingsplicht*).

Itikad baik dalam pra-kontrak mewajibkan para pihak untuk menjelaskan dan meneliti fakta material dari objek tanah yang menjadi transaksi jual beli. Dijelaskan bahwa kasus-kasus yang ada didominasi oleh perkara yang berkaitan dengan jual beli dan berkaitan pula dengan peralihan hak. Dari sisi ini, sesungguhnya permasalahan-permasalahan tersebut dapat didekati dari sisi itikad baik yang bersifat subjektif dalam peralihan hak yang diatur Pasal 530-537 KUHPerdara yang mengatur tentang *bezit* dengan itikad baik dan Pasal 1386 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Pembayaran dengan itikad baik dilakukan kepada seseorang yang memegang surat piutang adalah sah, juga bila piutang tersebut karena suatu hukuman untuk menyerahkannya kepada orang lain, diambil dan penguasaan oleh orang itu.”

Majelis Hakim dalam perkara ini tidak menelusuri lebih lanjut apakah Pembeli juga sedemikian rupa telah melakukan kewajiban meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi yang bersangkutan. Dengan penelusuran ini akan dapat diketahui apakah Pembeli setelah meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi yang ada, ternyata betul-betul tidak mengetahui cacat hukum, sehingga dia dapat dikategorikan sebagai Pembeli Beritikad Baik. Apabila setelah mengetahui adanya cacat tersebut, tetapi tetap juga membeli tanah tersebut, maka dia adalah Pembeli Beritikad Buruk. Dengan demikian, hal yang menjadi ukuran bahwa pembeli dapat dinyatakan

pihak yang beritikad baik adalah dengan mengetahui apakah pembeli tersebut memahami, mencermati dan meneliti fakta material bahwa hal-hal yang terkandung dalam obyek jual beli tersebut sudah layak untuk diperjual belikan disertai dengan prinsip kehati-hatian.

Pembuktian itikad baik subyektif disamakan dengan kejujuran, tidak ada unsur tipu daya dan tidak mengambil keuntungan dengan cara merugikan orang lain. Bisa diukur melalui terpenuhinya prinsip kehati-hatian oleh kedua belah pihak, di mana Penjual harus menjelaskan fakta material dan pembeli harus melakukan penelitian terhadap tanah yang menjadi objek transaksi jual beli. Oleh karena itu, seorang Pembeli yang tidak melakukan penelitian terlebih dahulu mengenai tanah yang menjadi objek transaksi jual beli, akan dikategorikan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik.

Persoalan sengketa antara Suswanto, Rosehan, dan Melyanti adalah ada sertifikat ganda (*double*) atas tanah objek perkara yaitu sertifikat pengganti yaitu SHM No.80/Desa Sukaresik dan SHM No.81/Desa Sukaresik dengan tanggal penerbitan 5 Februari 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis H Yadi Suhudi, S.H dan SHM No.80/Desa Sukaresik dan SHM No.81/Desa Sukaresik dimana penerbitan sertifikat tersebut yaitu tertanggal 13 April 1991 yang sekarang berada ditangan Tuan Harald Strizky, dimana secara hukum Agraria hal tersebut tidak diperbolehkan.

Pengertian sertifikat ganda adalah suatu kondisi sebidang tanah memiliki dua sertifikat dan masing-masing sertifikat dimiliki oleh dua orang yang berbeda, dihubungkan dengan gugatan aquo sertifikat ganda tersebut bukanlah

atas nama orang yang berbeda akan tetapi atas nama yang sama yaitu Rosehan Anwar (Tergugat) karena memang penggugat dalam gugatannya tidak membantah nama yang tertera dalam SHM No.80/Desa Sukaresik dan SHM No.81/Desa Sukaresik dimana penerbitan sertifikat tersebut yaitu tertanggal 13 April 1991 adalah nama Rosehan Anwar (tergugat I) sebagai sebuah kesepakatan antara Tuan Harald Strizky dengan Tergugat I Rosehan Anwar pada saat proses penerbitan SHM No.80/Desa Sukaresik dan SHM No.81/Desa Sukaresik dimana penerbitan sertifikat tersebut yaitu tertanggal 13 April 1991 karena Tuan Harald sadar dan mengetahui tentang hukum pertanahan di Negara Republik Indonesia bahwa Warga Negara Asing tidak boleh memiliki tanah di Indonesia dan oleh karena itu sebagaimana bukti surat Penggugat berupa putusan pidana atas nama terdakwa Rosehan Anwar (tergugat I) dimana dalam putusan tersebut Tergugat I mengajak Tuan Harald Strizky untuk Join dalam usaha pembangunan tempat penginapan di Daerah Pangandaran karena selama ini antara Tuan Harald Strizky dan Tergugat I telah terjalin kerjasama bisnis dalam usaha kerajinan tangan yang berasal dari Tergugat I kemudian dijual oleh Tuan Harald di Jerman.

Adanya SHM No.80/Desa Sukaresik dan SHM No.81/Desa Sukaresik dimana penerbitan sertifikat tersebut yaitu tertanggal 13 April 1991 ditangan Tuan Harald dan adanya SHM No.80/Desa Sukaresik dan SHM No.81/Desa Sukaresik dengan tanggal penerbitan 5 Februari 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, Majelis Hakim berpendapat bahwa penerbitan sertifikat pengganti atas tanah objek perkara yang didasarkan atas

adanya perbuatan melawan hukum oleh Rosehan yaitu memasukkan keterangan palsu kedalam akta autentik berupa laporan kehilangan polisi sehingga terbit sertifikat pengganti atas tanah objek perkara, maka sertifikat pengganti tersebut adalah cacat secara administrasi.

Berdasarkan KBPN No. 9 tahun 1999 menyebutkan apabila ada sertifikat tanah yang cacat secara administrasi maka BPN harus melakukan pembatalan hak tanpa melalui proses peradilan karena ditemukan kekeliruan dalam penerbitan dimana kekeliruan ini adalah sertifikat awal bukan hilang akan tetapi masih ada dan sertifikat pengganti diajukan oleh Rosehan didasarkan atas adanya perbuatan melawan hukum sehingga BPN harus menyatakan sertifikat pengganti SHM No.80/Desa Sukaresik dan SHM No.81/Desa Sukaresik dengan tanggal penerbitan 5 Februari 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis cacat administrasi dan harus dibatalkan dan kembali memberlakukan SHM No.80/Desa Sukaresik dan SHM No.81/Desa Sukaresik dimana penerbitan sertifikat tersebut yaitu tertanggal 13 April 1991 (sertifikat awal).

Tidak akan mungkin secara hukum sertifikat atas sebidang tanah dipegang oleh 2 (dua) pihak yang berbeda atas objek yang sama dengan nama pemilik yang sama (*in casu* Rosehan Anwar/ Tergugat I) sehingga langkah hukum yang paling tepat adalah Rosehan sebagai nama pemilik dalam SHM No.80 dan No.81 penerbitan sertifikat tertanggal 13 April 1991 memintakan kepada Tuan Harald baik-baik untuk menyerahkan sertifikat tersebut dengan

ketentuan hukum juga supaya tanah objek perkara tersebut dilakukan penjualan bersama antara Tuan Harald dan Rosehan.

Hasil penjualan atas tanah objek perkara tersebut kemudian diserahkan oleh Rosehan kepada Tuan Harald sebagaimana bagiannya sesuai dengan persentase nilai pembelian tanah tersebut awalnya yaitu Tuan Harald 9/10 dan Rosehan adalah 1/10, sehingga secara hukum hak Tergugat I selaku pemilik sebagaimana dalam SHM No.80 dan No.81 tetap juga terlindungi secara hukum dan hak Tuan Harald selaku pemilik modal untuk pembelian tanah tersebut juga terlindungi secara hukum. Bukan berarti sebagaimana bukti surat Tergugat I bertanda T.I/2 berupa Pasport Tuan Harald yang berkewarganegaraan Jerman karena memang undang-undang kita tidak memperbolehkan warga negara asing untuk memiliki tanah akhirnya mencederai nilai keadilan bagi orang lain yang dengan jujur dan ikhlas awalnya menjalin kerjasama pembangunan penginapan dan menginvestasikan uangnya akan tetapi tanah tersebut dijual sendiri oleh Rosehan karena berlindung dibalik Asas Nasionalitas tersebut dan pada akhirnya hal tersebut akan mencederai nilai keadilan dan kejujuran bagi Tuan Harald.

Akibat dari putusan tersebut maka dalam hal ini Pembeli selaku tergugat mengalami kerugian dikarenakan harus mengembalikan sertifikat tanah tersebut, dan harus mengembalikan kepada penggugat, padahal dalam kasus ini Tergugat membeli tanah tersebut sewaktu pemilik tanah masih hidup.

Ukuran perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah dan bangunan dapat dilihat pula dengan tidak dapat mengetahui siapa

pemilik yang sebenarnya terhadap obyek yang diperjual belikan, sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 34 K/Sip/1956, tertanggal 1 Agustus 1956, yang menyatakan:

“Menurut hukum adat harus dihargai itikad baik dari seseorang pembeli yang tidak mengetahuidan tidak dapat mengetahui siapa pemilik sebenarnya, membeli sebidang tanah dengan terang (dimuka yang berwajib) yang memang benar- benar sudah untuk dikeahui siapa pemilik sebenarnya, karena pemilik ini tidak menguasai tanahnya sejak 1932, sedang tanah ini sebelum jual beli yangmenghabiskan, telah dua kali diperjualbelikan oleh orang lain dari pemilik itu”.

Selanjutnya, berdasarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 dalam butir IX dirumuskan bahwa:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah) dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

Oleh karna itu, berdasarkan SEMA ini seharusnya Penggugat dapat diberi perlindungan hukum dalam jual beli tanah objek sengketa. Dalam hal jual beli dilakukan di hadapan kepala desa, dikatakan sah menurut hukum, apabila syarat-syaratnya dipenuhi, yaitu terang dan tunai. Terang artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, dan tunai adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.

Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam pembelian dan kepemilikan tanah adalah konsep yang sangat penting dalam hukum properti. Konsep ini melibatkan perlindungan hukum preventif dan represif. Preventif mengacu pada tindakan pencegahan untuk mencegah terjadinya gangguan atau permasalahan dalam proses kepemilikan tanah. Represif berkaitan dengan tindakan hukum yang dilakukan setelah terjadi pelanggaran atau permasalahan.

Secara umum, perlindungan hukum dalam transaksi dan kepemilikan tanah menjadi penting untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli dan pemilik tanah. Meskipun beberapa aspek dan faktor masih membutuhkan penyempurnaan dalam peraturan dan implementasi, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik harus menjadi prioritas dalam rangka menciptakan keadilan dan kepastian hukum dalam dunia properti.

Teori perlindungan hukum, menurut Hadjon ada dua hal dalam perlindungan hukum, yaitu:

7. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif.

8. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Implikasi hukum dengan adanya sertifikat ganda yaitu tidak memberikan kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya sertifikat ganda maka menimbulkan ketidak pastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Dikatakan tidak memberikan kepastian hukum karena tidak ada dua status hukum berada pada satu tanah. Dengan adanya sertifikat ganda dapat menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidakpercayaan terhadap sertifikat. Karena seharusnya sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada dua sertifikat yang objek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah.⁷³

Dampak selanjutnya yaitu kerugian artinya seseorang mengharapkan untuk mendapatkan status hukum atas tanah miliknya tapi karena adanya sertifikat ganda dan kemudian dinyatakan kalah dalam persidangan dengan konsekuensi berupa sertifikat dinyatakan batal, otomatis orang tersebut mengalami kerugian karena biar bagaimana dalam proses pendaftaran tanah mengeluarkan biaya-biaya apalagi kalau tanah tersebut luas dan yang paling mungkin diatas tanah tersebut akan dibangun usaha atau tempat mencari nafkah. Belum lagi biaya perkara yang harus dibayar Tergugat sebagai pihak yang kalah dalam persidangan. Disamping itu, dikatakan menimbulkan

⁷³ Aprilio Mirtha Lutfiyansyah dan Yunita Reykasari, 2021, “Akibat Hukum Dikeluarkannya Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Artikel*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember, hlm.12

kerugian karena tanah yang berperkaranya akan sangat sulit untuk dijual dan walaupun bisa harga jual tanah tersebut akan rendah, apa lagi mengingat dalam kasus tersebut sebelumnya Penggugat berniat menjual tanah tersebut tetapi dari hasil pengukuran ulang lokasi, Penggugat merasa kaget ternyata berdasarkan berita acara diketahui jika di atas tanah hak milik Penggugat tersebut terdapat sertifikat orang lain. Jadi dengan adanya sertifikat ganda tersebut Penggugat merasa dirugikan karena tidak bisa melakukan jual beli atau mengalihkan tanah tersebut karena status tanah tersebut yang sedang dalam perkara.⁷⁴

Implikasi hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik menimbulkan kerugian yang besar. Pada perkara ini, Melyanti sebagai pembeli merasa sangat dirugikan karena harus mengembalikan sertifikat tanah hak milik dengan adanya putusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Melyanti bukan pembeli beritikad baik.

Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara, akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan. Pada perkara putusan Nomor 940 PK/Pdt/2020, nilai keadilan

⁷⁴ Hasim Hartono dan Rachmad Al Aziz, 2022, “Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Oleh Ptun Kendari (Studi Putusan no 07/GTUN/2007/PTUN-Kdi)”, *Jurnal Delarev*, Vol. 1 No. 2, hlm. 201

dan kebahagiaan tidak didapatkan oleh Melyanti yang sudah melakukan jual beli ha katas tanah dengan itikad baik.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Pertimbangan hukum hakim dalam mengadili sengketa jual beli hak atas tanah pada putusan nomor 940 PK/Pdt/2020, alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti Memori Peninjauan Kembali tanggal 20 Mei 2020 dan tanggal 28 Mei 2020 serta Kontra Memori Peninjauan Kembali tanggal 10 Juni 2020 dihubungkan dengan pertimbangan dan putusan *judex juris* tidak terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dan bukti baru (*novum*) yang diajukan tidak bersifat menentukan dalam putusan *a quo*. Akta Jual beli antara Rosehan dan Melyanti tersebut khususnya mengenai nilai jual beli tidak ada kejujuran dan penghormatan terhadap ikrar yang tertuang dalam perjanjian. Menurut Majelis Hakim hal tersebut merupakan salah satu indikator untuk menyatakan Pembeli atas tanah objek perkara tersebut merupakan pembeli yang tidak beritikad baik.
2. Implikasi hukum dengan adanya sertifikat ganda yaitu tidak memberikan kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya sertifikat ganda maka menimbulkan ketidak pastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Implikasi hukum terhadap kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah oleh pembeli yang beritikad baik menimbulkan kerugian yang besar. Pada perkara ini,

Melyanti sebagai pembeli merasa sangat dirugikan karena harus mengembalikan sertifikat tanah hak milik adanya putusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Melyanti bukan pembeli beritikad baik.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah

Diharapkan Pemerintah dapat lebih mengimplementasikan perlindungan hukum bagi masyarakat khususnya terhadap pemegang hak atas tanah dari jual beli. Pemerintah seharusnya membuat aturan yang lebih spesifik mengenai penerbitan Sertifikat Hak Milik ulang yang disebabkan kehilangan.

2. Bagi Penegak Hukum

Diharapkan Hakim dalam mempertimbangkan perkara lebih banyak merujuk literatur yang terkait dan memperhatikan yurisprudensi. Tidak hanya menggunakan satu teori saja.

3. Bagi Masyarakat

Diharapkan masyarakat lebih hati-hati dan memahami kembali apabila akan melakukan jual beli tanah. Harus lebih cermat dalam melihat asal-usul tanah yang akan dibeli agar tidak dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Rahman Ghazaly, dkk, 2010, *Fiqh Muamalat*, Cet ke-1, Prenada Media Group, Jakarta.
- _____, 2008, *Fiqh Munakahat*, Cet. ke-1, Prenada Media Group, Jakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 9, Sinar Grafika, Jakarta.
- Agus Yudha Hernoko, 2011, *Hukum Kontrak Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Komersial*, Kencana, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2011, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT Rajawali Press, Jakarta.
- _____, 2014, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI*, Jakarta.
- Bachsan Mustafa, 2003, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, (Edisi Revisi), Penerbit Djambatan, Jakarta.
- _____, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Djambatan Boedi, Jakarta.
- Burhan Ashofa, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Chainur Arrasjid, 2005, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Rajawali Press, Surabaya.

- Chairun Pasribu dan Suharawardi Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum: Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.
- Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hendi Suhendi, 2007, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kartini Muljadi dkk, 2006, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Kencana, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Maidin Gultom, 2010, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak dalam sistem Peradilan Pidana Anak di Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung.
- Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika Penerbit, Jakarta.
- R. Soeroso, 1999, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung.
- R.M Suryodiningrat, 1996, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung.
- Rionald Dimas, 2021, "Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum", *Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas Tarumanegara*.
- Rusmadi Murad, 2007, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan (Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah)*, Mandar Maju, Bandung.
- Salim H. S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2008, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, PT Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

Suhrawardi K. Lunis, 2000, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

Wirdjono Projudikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Jurnal/Artikel Ilmiah

Agus Salim, “Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda”, *Jurnal USM Law Review*, Vol 2 No 2.

Andewi Suhartini, 2010, “Belajar Tuntas: Latar Belakang, Tujuan, Dan Implikasi”, *Jurnal Pendidikan*, Vol. 10, No. 1.

Aprilio Mirtha Lutfiyansyah dan Yunita Reykasari, 2021, “Akibat Hukum Dikeluarkannya Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Artikel*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember.

Daniel Pangidoan, 2022, “Analisis Yuridis Dalam Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Di Pengadilan Negeri”, *Jurnal SEIKAT*, Vol. 1 No. 2.

- Hasim Hartono dan Rachmad Al Aziz, 2022, “Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Oleh Ptun Kendari (Studi Putusan no 07/GTUN/2007/PTUN-Kdi)”, *Jurnal Delarev*, Vol. 1 No. 2.
- Husnul Munfarid, dkk, 2014, “Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan PPAT Terhadap Proses Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan No. 18/Pdt. G/2012/PN. Lmg)”, *Desertasi Doktoral*, Universitas Brawijaya.
- Iwan Permadi, 2016, “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum”, *Yustisia*, Vol. 5 No. 2.
- Maya Anas Taqiyyah dan Atik Winanti, 2020, “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997”, *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan dan Pranata Sosial*, Vol. 5 No. 1.
- Muhammad Amin, dkk, 2023, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah”, *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6 No. 2.
- Rani, Arvita, 2016, “Kedudukan Badan Pertanahan Nasional dalam Menghadapi Problematik Putusan Non-Executable PTUN Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah”, *Jurnal Media Hukum*, Vol, 23 No. 1.
- Supriyadi, 2019, “Reorientasi Asas Itikad Baik/Kebenaran Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Jurnal HUMANI (Hukum dan Masyarakat Madani)*, Vol. 9 No. 1.
- T. Latiful, dkk, 2023, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/PDT/2015/PT-BNA)”, *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 11 No. 2.

Lain-Lain

<https://kbbi.web.id/pembeli>

<https://kbbi.web.id/sertifikat>

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum>