

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH

(Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Tjk)

¹Risti Dwi Ramasari, ²Angga Alfiyan, ³Rantika Adelia Putri
^{1,2,3}Universitas Bandar Lampung
risti@ubl.ac.id

ABSTRAK

Hukum pertanahan di Indonesia mewajibkan pemindahan hak atas tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena pada dasarnya jual beli atas tanah harus memenuhi syarat terang dan tunai. Hal tersebut sebagaimana terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas IA Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Tjk, dimana jual beli dilakukan secara dibawah tangan, dan pada saat ingin dilakukan pembalikan nama ke Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung penjual tidak dapat diketahui keberadaannya, sehingga pembuatan pembalikan nama pemilik menjadi terhambat. Adanya permasalahan tersebut tidak menutup hak pembeli beritikad baik untuk mendapatkan perlindungan hukum dengan tetap memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanahnya. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris untuk mendapatkan hasil penelitian yang benar dan objektif. Kemudian untuk proses analisis data, data yang telah disusun secara sistematis dianalisis secara yuridis kualitatif yaitu dengan memberikan pemahaman terhadap data sesuai dengan fakta yang diperoleh di lapangan, sehingga benar-benar dari pokok bahasannya. di tangan dan disusun dalam kalimat demi kalimat. yang ilmiah dan sistematis berupa jawaban atas permasalahan berdasarkan hasil penelitian. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui, memahami dan menganalisis apa saja bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam peralihan hak milik atas tanah (Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Tjk) dan untuk mengetahui, memahami dan menganalisis Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara peralihan hak milik atas tanah (Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Tjk).

Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Perlindungan Hukum, Pertimbangan Hakim.

ABSTRACT

Land law in Indonesia requires the transfer of land rights to be carried out before the Land Deed Official, because basically the sale and purchase of land must meet clear and cash requirements. This is what happened in the Decision of the Tanjung Karang District Court Class IA Number 113/Pdt.G/2021/PN Tjk, where the sale and purchase was carried out underhanded, and when the seller wanted to reverse the name to the National Land Agency

Korespondensi:

Universitas Bandar Lampung

Jl. ZA. Pagar Alam No.26, Labuhan Ratu, Kec. **LEX SUPERIOR VOLUME 1 (2) 2022 | 106**
Kedaton, Kota Bandar Lampung, Lampung

Email: risti@ubl.ac.id

for Bandar Lampung City, the seller could not be identified. existence, so that the reversal of the owner's name is hampered. The existence of these problems does not preclude the right of a good faith buyer to obtain legal protection while still obtaining legal certainty over the ownership of their land rights. The approach used in this research is a normative juridical approach and an empirical juridical approach to obtain correct and objective research results. Then for the data analysis process, the data that has been systematically compiled is analyzed in a qualitative juridical manner, namely by providing an understanding of the data in accordance with the facts obtained in the field, so that it is truly from the subject matter. in hand and arranged in sentence by sentence. scientific and systematic in the form of answers to problems based on research results. The purpose of this study is to find out, understand and analyze what are the forms of legal protection for buyers in the transfer of ownership rights to land (Decision Study Number 113/Pdt.G/2021/PN Tjk) and to find out, understand and analyze how the basis for judges' considerations in deciding case of transfer of ownership rights to land (Decision Study Number 113/Pdt.G/2021/PN Tjk).

Keywords : Land Sale, Legal Protection, Judge's Consideration.

PENDAHULUAN

Bumi memiliki berbagai macam kekayaan yang ada didalamnya itu merupakan sebuah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh sebab itu, sudah seharusnya memanfaatkan fungsi bumi,air, dan ruang angkasa beserta apapun yang ada didalamnya untuk kemakmuran masyarakat Indonesia. Bumi yang dimaksud kali ini adalah tanah yang tersebar diseluruh wilayah Republik Indonesia yang merupakan salah satu contoh kekayaan Indonesia yang telah Tuhan berikan. Seiring bertumbuhnya perekonomian akibat laju pembangunan, meningkat juga kebutuhan atas tanah baik itu untuk industri, jasa, maupun untuk pemukiman seperti perkantoran dan perumahan. Kebutuhan manusia dalam hal tanah semakin banyak karena pertumbuhan penduduk yang meningkat dan kegiatan pembangunan dengan persediaan tanah yang terbatas. Ketidakselarasan itu menimbulkan banyak persoalan dari berbagai segi.

Tanah merupakan objek yang sudah diatur dalam hukum agraria , tanah yang diatur oleh hukum agraria ini bukanlah tanah dalam berbagai aspek, tetapi tanah menurut aspek yuridisnya ialah yang mempunyai kaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disingkat UUPA.¹

Seperti yang terdapat pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengamanatkan kepada negara bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagai bagian dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang ada di Indonesia harus dan wajib untuk dikelola dan dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang, untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang dan badan hukum untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Pada dasarnya tujuan memakai tanah secara umum untuk memenuhi 2 (dua) jenis kebutuhan, yaitu;

- a) Untuk dijadikan sebagai lahan usaha, seperti usaha pertanian, perkebunan, peternakan, atau perikanan (tambak).
- b) Untuk membangun tempat yang dijadikan sebagai wadah, misalnya mendirikan bangunan, Rumah Susun (gedung bangunan bertingkat), Perumahan, Hotel, Proyek Pabrik, Pariwisata, Pelabuhan dan lain-lain.²

Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam penjelasan umumnya yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang menjadi alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan Rakyat terutama rakyat tani, dalam mewujudkan keadilan dan kemakmuran.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesederhanaan dan kesatuan hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.³

¹ H.M.Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafik,2015), hlm. 7.

²<https://materimahasiswahukumindonesia.blogspot.co.id/2015/01/pengertian-hakatas-tanah.html> diakses pada tanggal 20 agustus 2022 jam pukul 08.13 WIB.

³Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta timur : Kencana,2019), hlm. 2.

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia yang menjadi tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui 2 upaya, yaitu:

1. Tersedia pangkat hukum yang tertulis, jelas dan lengkap yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan Pendaftaran tanah memudahkan pemegang hak atas tanah membuktikan tanah yang dikuasainya, dengan pihak yang berkepentingan.

Hak-hak atas tanah terdapat dalam Pasal 16 UUPA ayat (1), yaitu:

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak milik,
- b. Hak guna-usaha,⁴
- c. Hak guna-bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut akan ditetapkan dengan undangundang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak kepemilikan atas tanah. Ketentuan yang didapat dari pasal-pasal lain tidak ada yang kata jual beli, tetapi disebut sebagai dialihkan. Dialihkan memiliki arti sebagai suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas kepemilikan tanah kepada pihak lain melalui hibah, jual beli, tukar menukar dan hibah wasiat.⁵ Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dijelaskan bahwa penjual adalah orang yang memiliki tanah yang dijual tersebut yang merupakan konsekuensi dan kewajiban untuk menanggung kenikmatan tentram dari penjual kepada pembeli. Peralihan atas tanah dinyatakan sah apabila

⁴ Supriadi.2007. *Hukum Agraria Kehutanan*: Sinar Grafika, Jakarta, hlm.115.

⁵ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 76.

segala sesuatunya memenuhi syarat materil sahnya jual beli dan dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk syarat formalnya.

Pihak pembeli juga harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan mereka beli, Begitu pula penjual, juga harus memenuhi syarat untuk memindahkan hak atas tanah tersebut. Karena jika pihak penjual tidak memenuhi syaratnya maka akan berpotensi akan terjadinya sengketa dikemudian hari. Ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Syarat peralihan hak atas tanah untuk didaftarkan harus dibuktikan dengan akta PPAT. Hak atas tanah juga merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula dengan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat 2 UUPA).

Berikut cara untuk perolehan hak atas tanah oleh perseorangan atau badan hukum, yaitu:

1. Perolehan hak atas tanah melalui Penetapan Pemerintah. Yang dimaksud Penetapan Pemerintah dalam kaitan dengan perolehan hak atas tanah adalah keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik, atau pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan dalam pemberian hak atas tanah.
2. Perolehan hak atas tanah melalui penegasan konversi. Menurut A.P. Perlindungan, yang dimaksud dengan konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum yang lama yaitu hak-hak atas tanah menurut Burgerlijk Wetboek dan tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

3. Perolehan hak atas tanah melalui dialihkan (pemindahan hak). Dilakukan dengan jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, lelang, maka hak atas tanah berpindah dari pemegang haknya kepada pihak lainnya.⁶

Salah satu cara perolehan hak atas tanah dengan cara jual beli hak atas tanah. Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis menyatakan bahwa yang termasuk perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, penggabungan perseroan atau koperasi yang didahului oleh likuidasi.⁷ Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli wajib didaftarkan oleh pemegang hak atas tanah yang baru kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pendaftaran pemindahan hak atas tanah ini dimaksudkan untuk mengubah nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat hak atas tanah dari atas nama pemegang hak atas tanah yang lama menjadi atas nama pemegang hak atas tanah yang baru. Tujuan pendaftaran pemindahan hak atas tanah ini adalah untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, tertib administrasi pertanahan, dan memenuhi asas publisitas dalam pendaftaran tanah.

Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli wajib didaftarkan oleh pemegang hak atas tanah yang baru kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pendaftaran pemindahan hak atas tanah ini dimaksudkan untuk mengubah nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat hak atas tanah dari atas nama pemegang hak atas tanah yang lama menjadi atas nama pemegang hak atas tanah yang baru. Tujuan pendaftaran pemindahan hak atas tanah ini adalah untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, tertib administrasi pertanahan, dan memenuhi asas publisitas dalam pendaftaran tanah. Pendaftaran pemindahan hak atas tanah ini ditujukan untuk mengubah nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat hak atas tanah dari atas nama pemegang hak atas tanah yang lama menjadi atas nama pemegang hak atas tanah yang baru. Tujuan pendaftaran pemindahan hak atas tanah ini adalah untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, tertib administrasi pertanahan, dan memenuhi asas publisitas dalam pendaftaran tanah. Maksud dari penjelasan

⁶ A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-hak atas Tanah*, (Mandar Maju, Bandung : Mandar Maju, 1990), hlm.5.

⁷ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*: Mandar Maju, Bandung, hlm.276.

tersebut adalah sertifikat sebagai alat bukti yang terkuat mempunyai tujuan terhadap kepastian hukum pertanahan yang berlaku.

Perlindungan hukum terhadap pihak pembeli atas tanah yang dilakukan perbuatan jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan untuk melakukan suatu perlindungan hukum dengan itikad baik dengan adanya perlindungan oleh Hukum yang bersifat hukum reprensif. Mengenai tata cara dan apa saja prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur dengan konkrit, seperti mekanisme permohonan atas tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999), oleh sebab itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang sama tapi dari beberapa pengalaman. Berdasarkan uraian latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengkaji tentang perlindungan hukum bagi pembeli tanah dan peralihan hak miik atas tanah.

Kasus pertanahan merupakan sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, kantor pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Jika kasus Anda belum sampai ke lembaga peradilan, maka kasus tersebut dapat dikategorikan sebagai sengketa atau konflik pertanahan.

1. Sengketa Pertanahan

Merupakan perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

2. Konflik Pertanahan

Konflik pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

3. Perkara Pertanahan

Perkara ini adalah perselisihan tanah yang penangannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Kejadian seperti larinya tanggung jawab seorang penjual untuk membalik namakan sertifikat hak milik tanah sebagaimana kasus dalam Putusan Pengadilan Negri Tanjung

Karang Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Tjk yang mana Tergugat sebagai penjual dan pihak pembeli sebagai orang tua dari Penggugat. Penggugat membuat surat pernyataan hibah tanah kepada ayahnya yaitu sebidang tanah. Bahwa tanah yang dihibahkan penggugat, didapatkan oleh orang tua penggugat melalui transaksi jual beli dengan itikad baik antara orang tua Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM). Tergugat belum menyelesaikan kewajiban untuk membalik namakan sertifikat a/n Tergugat menjadi Penggugat. Karna dari pihak Tergugat tidak bisa dihubungi dan tidak diketahui lagi keberadaannya termasuk ahli warisnya. Berdasarkan uraian diatas menjadi ketertarikan bagi penulis untuk mengkaji lebih dalam mengenai permasalahan ini melalui sebuah bentuk karya ilmiah yang berupa penelitian dengan judul: Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Tjk).

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris untuk mendapatkan hasil penelitian yang benar dan objektif. Kemudian untuk proses analisis data, data yang telah disusun secara sistematis dianalisis secara yuridis kualitatif yaitu dengan memberikan pemahaman terhadap data sesuai dengan fakta yang diperoleh di lapangan, sehingga benar-benar dari pokok bahasannya. di tangan dan disusun dalam kalimat demi kalimat. yang ilmiah dan sistematis berupa jawaban atas permasalahan berdasarkan hasil penelitian.

PEMBAHASAN

Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Tjk)

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Tanah diberikan atau dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang telah disediakan oleh UUPA, agar digunakan untuk dimanfaatkan dengan baik. Hak atas tanah ialah berupa hak memberi wewenang kepada yang mempunyai tanah untuk menggunakan serta mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya, ini merupakan dasar untuk menyelesaikan permasalahan tanah.

Pada pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan bahwa tanah merupakan bagian dari permukaan bumi, Sela njutnya ayat (2) menjelaskan bahwa walaupun secara kepemilikan hak kepemilikan tanah adalah hanya atas permukaan bumi, juga penggunaan lainnya seperti air dan ruang angkasa di atasnya. Sebagaimana yang terdapat di Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria lebih khusus atas tanah primer.⁸

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta jual belinya, untuk memenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya, hal ini menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan (telah memenuhi syarat tunai). Akta PPAT tersebut di atas membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama- lamanya dan pembayaran harganya, sehingga membuktikan pula bahwa pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru.

Kepastian hukum menurut Bachsan Mustafa, adalah hukum administrasi negara positif harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada penduduk.

Kepastian hukum mempunyai 3 (tiga) arti sebagai berikut :

- a. Pasti mengenai peraturan hukumnya yang mengatur masalah pemerintah tertentu yang abstrak.
- b. Pasti mengenai kedudukan hukum dari subjek dan objek.
- c. hukumnya dalam pelaksanaan peraturan-peraturan Hukum Administrasi Negara.

⁸ Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya* : Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm 1.

Mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (*eigenrechting*) dari pihak manapun, juga tidak dari pemerintah.⁹

Perlindungan hukum sebagai bagian dari Hak Asasi untuk menunjang harkat dan martabat hidup manusia. Tak terkecuali dengan hak atas tanah, yang secara tersurat ada di dalam konstitusi, sebagai hak dasar warga negara yang menuntut kewajiban kepada pemilik hak untuk pemenuhan kewajibannya. Pemenuhannya haruslah tidak mengganggu orang lain hingga menyebabkan gesekan-gesekan yang terjadi di masyarakat. Secara teoretis, sengketa jual beli tanah antara pemilik asal melawan pembeli beriktikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara dua doktrin, yaitu:

1. Doktrin ‘*Nemo Plus Iuris 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*” (iktikad baik) yang melindungi pembeli beriktikad 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 beriktikad 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.

Menurut hasil wawancara penulis dengan Bapak Edward Maruli di Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pemindahan hak atas tanah melalui jual beli baru dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

⁹ Bachsan Mustafa. 2001. *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*: Cipta Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53.

Bahwa pada kenyataannya, jual beli antara Penggugat dan Tergugat dilakukan dibawah tangan dan sudah seyogyanya kedua belah menghadap ke PPAT untuk dibuatkan akta jual beli yang nantinya akan dijadikan dasar permohonan balik nama ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Bahwa dalam kasus ini, keberadaan Tergugat tidak diketahui sehingga pembuatan akta jual beli terhambat karena pembuatan akta jual beli tidak bisa dilangsungkan tanpa kehadiran kedua belah pihak. Maka dalam bagian ini akan penulis jabarkan analisis hukum terkait proses peralihan hak atas tanah bagi pembeli beritikad baik yang dilakukan dibawah tangan dalam hal penjual tidak diketahui keberadaannya.

Dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa hukum tanah Nasional kita adalah tunduk pada hukum adat, sehingga jual beli tanah yang dilakukan harus sesuai dengan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai yang berarti sebagai berikut:

a. Terang

Terang artinya jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya pula sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum atau dalam halnya sekarang maka jual beli dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang.

b. Tunai

Dimaksud tunai artinya jual beli tersebut harus dibayarkan baik sepenuhnya atau sebagian pada saat transaksi jual beli dilaksanakan. Tunai disini bukan berarti pelunasan harus dilaksanakan pada saat itu juga. Tetapi, walaupun dibayar sebagian, menurut hukum pembayaran dianggap telah memenuhi unsur tunai selama pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan secara bersamaan. Pada saat itu, jual beli dianggap telah selesai menurut hukum. Hukum pertanahan Indonesia yang lahir akibat terjadi unifikasi hukum dibidang agraria mengakibatkan jual beli atas tanah mengacu kepada ketentuan yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

Menurut hasil wawancara penulis dengan Bapak Ahmad Kurniadi selaku Advokat terkait bahwa oleh karena sudah dipenuhi pembayaran secara lunas dari Penggugat selaku

pembeli, maka telah dipenuhinya syarat tunai dalam peralihan hak kepemilikan tersebut. Berdasarkan hal ini juga, Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa dari bukti, bukti Sertifikat Hak Milik, serta dari keterangan saksi-saksi, terbukti bahwa telah terjadi jual beli dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat. Kemudian, oleh karena jual beli tersebut telah dibayar lunas dan sudah dilakukan penyerahan Sertifikat Hak Milik, maka dinyatakan bahwa jual beli tersebut adalah sah menurut hukum. Bahwa, karena dalam pertimbangan telah dinyatakan sah jual belinya, maka kepemilikannya juga harus dinyatakan sah sebagai milik Penggugat, meskipun peralihan haknya dari Tergugat kepada kepada penggugat belum didaftarkan/dilaksanakan. Sehingga pula dapat dinyatakan, bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.

Sebagai pembeli yang beritikad baik, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 Nomor 215 K/Sip/1958 ditegaskan bahwa pembeli yang bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah. Disamping itu, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum adalah sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan; dan
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.

Atas dasar tersebut, maka Penggugat berhak mendapatkan perlindungan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dalam hal penjual tidak lagi diketahui keberadaannya. Memang dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur secara eksplisit mengenai perlindungan hukum dalam hal terjadi hal tersebut, tetapi dalam yurisprudensi dinyatakan bahwa apabila pembeli dapat membuktikan bahwa ia beritikad baik maka pengadilan negeri dapat mengeluarkan putusan yang memerintahkan kepada pembeli yang beritikad baik untuk mewakili penjual dalam penandatanganan akta jual beli (AJB).

Dalam hal ini, sebagaimana sudah dijelaskan diatas, Penggugat telah membuktikan dirinya sebagai pembeli yang beritikad baik, maka berdasarkan yurisprudensi Penggugat

dapat melakukan permohonan kepada Pengadilan Negeri baik melalui penetapan atau gugatan untuk dapat dikeluarkan putusan yang memerintahkan kepada pembeli yang beritikad baik untuk mewakili penjual dalam penandatanganan akta jual beli (AJB). Sehingga, Penggugat selaku pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum dengan tetap memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanahnya.

Berdasarkan bukti-bukti baik secara yuridis dan secara fisik berupa Sertifikat Hak Milik No. 5186/KD atas nama Tergugat, penguasaan atas tanah dan bangunan, serta saksi-saksi yang hadir saat persidangan dan keterangan para saksi-saksi, Majelis Hakim pun memberikan perlindungan hukum dengan menyatakan bahwa perjanjian jual beli dibawah tangan atas tanah seluas 11.500 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 5186/KD adalah sah menurut hukum melalui Putusan Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Tjk.

Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Tjk)

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.

Menurut hasil wawancara penulis dengan Bapak Hendri Irawan selaku Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas IA, bahwa pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan penggugat dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Tjk, maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat atau Ahli Warisnya belum menyelesaikan kewajibannya dalam hal membaliknamakan Sertifikat Hak Milik a/n Raden Mas (Tergugat) menjadi Chaidar Kundo (orang tua Penggugat), yang mana tanah tersebut telah dihibahkan kepada Penggugat namun Penggugat tidak dapat membaliknamakan sertipikat tersebut karena sejak dibeli oleh orang tuanya belum sempat dibuatkan Akta Jual beli sehingga hal tersebut telah merugikan penggugat.

Bahwa penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan surat berupa bukti-bukti dan saksi-saksi yaitu;

- a. Rustini,
- b. Saksi Parino dan
- c. Saksi Ahmad Sajali;

Berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap objek sengketa, sebagai berikut:

1. Objek sengketa terletak diDesa/Kelurahan Sukarame I Kota Bandar Lampung dengan batas-batas sebagai berikut:
2. Sebelah utara dengan tanah milik Sdr. Ruswan; - Sebelah selatan dengan tanah milik Sdr. Mayor Kamsi;
3. Sebelah timur dengan tanah milik Sdr. Sobari; - Sebelah barat dengan tanah milik Sdr. Zaenal;
4. Objek sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5186/KD Desa Sabah Balau Kecamatan Kedaton Kabupaten Lampung Selatan, Surat Ukur Nomor : 773/1978 tanggal 3 Juni 1978, seluas 11.500 m² atas nama Raden Mas;
5. Objek sengketa dikuasai oleh penggugat.

Bahwa Tergugat atau Ahli Warisnya dan Turut Tergugat tidak pernah hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil dengan patut dan ketidakhadirannya itu tidak disebabkan oleh alasan yang sah sehingga selama persidangan tidak pernah mengajukan bukti. Dalam hal ini hakim mengabulkan secara keseluruhan gugatan penggugat secara *versteek*. Dari pertimbangan hakim diatas penulis menyimpulkan, bahwa dari bukti surat dan keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut diatas menurut Majelis Hakim perbuatan Tergugat atau ahli warisnya yang belum menyelesaikan kewajibannya dalam hal membaliknamakan Sertifikat Hak Milik a/n Raden Mas (Tergugat) menjadi Chaidar Kundo (orang tua Penggugat) dan selanjutnya tanah tersebut telah dihibahkan kepada Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

KESIMPULAN

Dari pembahasan di atas kita dapat mengambil kesimpulan bahwa Pengaturan jual beli atas tanah memiliki kekhususan yang berbeda dari ketentuan jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hukum pertanahan di Indonesia mewajibkan pemindahan hak atas tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena pada dasarnya jual beli atas tanah harus memenuhi syarat terang dan tunai. Dalam hal jual beli tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas IA Nomor 113/Pdt.G/2021/PN Tjk Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk dinyatakan bahwa jual beli adalah sah dan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, dan karenanya patut diberikan izin dan kuasa untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli, sekaligus dalam putusan tersebut memberikan anjuran kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama penggugat. Pembeli beritikad baik patut mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana dinyatakan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 Nomor 215 K/Sip/1958 bahwa apabila pembeli dapat membuktikan bahwa ia beritikad baik maka Pengadilan Negeri dapat mengeluarkan putusan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya* : Prestasi Pustaka, Jakarta.

A.P. Parlindungan, 1990, *Konversi Hak-hak atas Tanah, Mandar Maju*, Mandar Maju, Bandung.

Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Bachsani Mustafa. 2001. *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*: Cipta Aditya Bakti, Bandung.

Effendi Perangin, 1989, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Rajawali, Jakarta

H.M.Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafik, Jakarta

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah: Mandar Maju, Bandung*.

Mukti Arto, 2004 *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Supriadi.2007. *Hukum Agraria Kehutanan*: Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakrata Timur.