

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG
SESUNGGUHNYA DALAM HAL TERDAPAT RINCIK PALSU*****THE LEGAL PROTECTION FOR REAL LAND RIGHT HOLDER
IN CASE OF FORGED RINCIK*****Nirwana¹, Farida Patittingi², Sri Susyanti Nur³**

¹Faculty of Law Hasanuddin University
JL. Perintis Kemerdekaan Km. 10, Tamalanrea, Makassar, South Sulawesi, Indonesia
Telp./Fax: +62-411-587219 Email: nirwana2014@yahoo.com

²Faculty of Law Hasanuddin University
JL. Perintis Kemerdekaan Km. 10, Tamalanrea, Makassar, South Sulawesi, Indonesia
Telp./Fax: +62-411-587219 Email: patittingi@yahoo.co.id

³Faculty of Law Hasanuddin University
JL. Perintis Kemerdekaan Km. 10, Tamalanrea, Makassar, South Sulawesi, Indonesia
Telp./Fax: +62-411-587219 Email: srisusyanti23@gmail.com

Submitted: Nov 06, 2017; Reviewed: Dec 28, 2017; Accepted: Dec 30, 2017

Abstrak

Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sesungguhnya dalam Hal Terdapat Rincik Palsu. Penelitian ini bertujuan: untuk mengetahui (1) perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang penguasaannya berdasarkan bukti rincik; dan (2) perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik berdasarkan dokumen berupa rincik palsu yang digunakan dalam transaksi jual beli tanah. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif, penelitian hukum normatif disebut juga sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain yaitu meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder. Adapun wawancara yang dilakukan hanya untuk menguatkan teori-teori serta pendapat-pendapat dalam penelitian ini. Data sekunder merupakan data yang digunakan dalam penelitian ini Selanjutnya akan dilakukan analisis data serta disajikan secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) perlindungan hukum terhadap pemilik tanah sesungguhnya dengan penguasaan rincik yang terbit setelah tahun 1960 berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 560K/PID/2008 sepenuhnya belum terlindungi, dikarenakan hanya menghukum penjual sebagai pemalsu rincik dan pengembalian hak atas tanah terhadap pemilik sesungguhnya tidak dapat dilaksanakan karena adanya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 482/PK/Pdt/2014 yang memenangkan pihak pembeli sedangkan pemilik tanah sesungguhnya hanya diarahkan untuk menuntut penjual dengan meminta hasil penjualan yang dilakukan oleh penjual; dan (2) perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik berdasarkan rincik palsu sepenuhnya telah terlindungi dan berhak untuk menguasai hak atas tanah dengan adanya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 482/PK/Pdt/2014 karena telah membeli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

Kata Kunci: Pembeli Beritikad Baik; Perlindungan Hukum; Rincik Palsu

Abstract

The legal Protection For Real Land Right Holder in Case of Forged Rincik. The research aimed to investigate (1) the legal protection for the land owner whose possession was based on rincik evidence, and (2) the legal protection on the good-will buyer based on the forged rincik document used in the land sale transaction. This was the normative legal research, also called the library research or documentary study because the research was only conducted on the written regulations or other legal materials or secondary data consisting of the primary and secondary legal materials. The interview was performed to strengthen the theories and opinions in the research. The research also used the Secondary data. The data were analysed and presented using the qualitative descriptive method. The research result indicate that: (1) the real land owner with rincik possession issued after the year 1960 based on the decision of Indonesian Supreme Court No. 560K / PID / 2008 has not been fully protected due to the fact that the seller is funished for forging the rincik, returning the right to the land owner can not be carried out due to the decision of Indonesian Supreme Court Number. 482 / PK / Pdt / 2014 which make the buyer win, while the real land owner is the directed to sue the land seller to give the compensation: and (2) the legal protection on the good faith buyer based on forget rincik in the land sale transaction has been fully protected and has the ringt to possess the land based on the decision of Indonesian Supreme Court Number. 482/PK/Pdt/2014 because the buyer has bought the land in the presence of Temporary Land Title Registrar.

Keywords: Forged Rincik; Good Faith Buyer; Legal Protection

PENDAHULUAN

Tanah merupakan faktor penting untuk kelangsungan hidup manusia bukan saja berfungsi sebagai tempat berdiam, mendirikan rumah, tempat berusaha atau tempat dimana jasad mereka dikubur, tetapi juga merupakan sumber kekuasaan dan jaminan hidup bagi suatu bangsa. Seperti diketahui Indonesia merupakan Negara agraris dimana tanah sangat menentukan bagi kelangsungan hidup rakyat. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUDNRI 1945) Pasal 33 ayat (3) menegaskan bahwa

Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan diperuntukkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat salah satu tujuan dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya. Se-

bagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2).¹

Problematika pertanahan terus mencuat dalam dinamika kehidupan bangsa kita. Berbagai daerah di nusantara tentunya memiliki karakteristik permasalahan pertanahan yang berbeda diantara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Keadaan ini semakin nyata sebagai konsekuensi dari dasar pemahaman dan pandangan orang Indonesia terhadap tanah. Kebanyakan orang memandang tanah sebagai sarana tempat tinggal dan memberikan penghidupan sehingga tanah mempunyai fungsi yang sangat penting.²

Sehubungan dengan itu permasalahan tanah apabila dilihat dari segi empiris sangat lekat dengan peristiwa sehari-hari. hal ini tampak semakin kompleks dengan adanya berbagai sengketa pertanahan yang terjadi karena tanah memiliki hubungan yang erat dengan kehidupan manusia dan merupakan sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis dan nilai sosial politik, keadaan tanah yang terbatas seiring dengan perkembangan penduduk yang semakin pesat dengan jumlah penduduk

yang ingin mendayagunakan tanah menjadi tidak seimbang akibatnya sering menimbulkan sengketa dan permasalahan yang disebabkan karena adanya tindakan perbutan hak oleh pihak lain

Timbulnya sengketa kepemilikan hak atas tanah pada dasarnya bukan hanya fenomena yang terjadi saat ini namun fenomena ini sudah ada sejak masyarakat kekurangan tanah pertanian sebagai akibat penjajahan dan ledakan jumlah penduduk yang begitu pesat. Kebutuhan tanah yang terus meningkat berdampak pada terjadinya sengketa di bidang pertanahan³ utamanya pada bukti kepemilikan hak lama atas tanah seperti, rincik, girik, ketitir, pipil dan vervonding Indonesia yang mana bukti kepemilikan ini seharusnya sudah dikonversi sesuai dengan UUPA karena sejak berlakunya UUPA bukti kepemilikan hak lama tidak lagi memiliki pengakuan sebagai bukti kepemilikan, tetapi hanya sebagai bukti penguasaan hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang pajak Bumi Dan Bangunan (PBB), selain itu bukti kepemilikan hak lama kerap banyak menimbulkan sengketa sebagaimana yang terjadi pada kasus antara Seni Bin Salatong dan Sana Daeng Nannu Binti Sala-

¹Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

²Banyara Sangadji, Aminuddin Salle dan Abrar Saleng. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat dan Undang-Undang Pokok Agraria di Kecamatan Siriamau Kota Ambon Hlm. 2.

³S.R Nur, 1986, Beberapa Permasalahan Hukum Agraria, Ujung Pandang: Lembaga Penerbitan Unhas, Hlm. 27

tong yaitu dimana sebidang tanah dengan objek yang sama terdapat 2 (dua) rincik yang sama-sama diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Karampuang dan salah satu dari rincik tersebut adalah palsu namun dianggap sah dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan hasil Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 482/PK/Pdt/2014 antara Sana Daeng Nannu Binti Salatong dengan pembeli yang bernama Halifah karena pembeli dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga dalam hal ini pemilik tanah yang sesungguhnya yaitu Tuma Binti Salatong kehilangan hak atas tanahnya yang merupakan warisan dari orang tuanya yaitu Seni Bin Salatong meskipun sebelumnya telah ada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 560K/PID/2008, yang memenangkan pihak pemilik tanah sesungguhnya namun putusan ini tidak dapat terlaksana meskipun pemalsu telah terbukti bersalah, karena pembeli adalah pembeli yang dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik.

Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, memahami dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah berdasarkan bukti rincik dan perlindungan hukum terhadap pembeli yang dikategorikan sebagai

pembeli beritikad baik sedangkan dokumen yang digunakan dalam transaksi jual beli tanah adalah palsu.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut diatas, berikut ini dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang penguasaannya berdasarkan bukti rincik?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli yang dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik apabila rincik yang digunakan dalam transaksi jual beli dasarnya palsu?

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah tipe penelitian hukum normatif yakni penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin⁴

⁴Mukti. ND (2015). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Hlm. 34.

Jenis Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum ini agar mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai masalah hukum yang sedang dikaji dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus.⁵

Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, terdiri dari : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder tehnik pengumpulan bahan tersebut menggunakan studi dokumenter yaitu mengkaji dan menganalisis bahan-bahan hukum seperti perundang-undangan dan bacaan yang relevan untuk memperoleh

data yang objektif terkait dengan permasalahan penelitian ini.

Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum dikumpulkan kemudian diolah dan dianalisis menggunakan metode kualitatif dengan mengkaji substansi perundang-undangan, perjanjian, putusan-putusan hakim dan pendapat para ahli dan disajikan secara deskriptif.

PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Penguasaannya Berdasarkan Bukti Rincik

Istilah hak tidak dapat dipisahkan dengan istilah hukum sebagaimana diketahui bahwa hak adalah sebagai kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum, konsep hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional terbagi atas hak atas tanah yang bersifat primer dan hak atas tanah yang bersifat sekunder, hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum dalam jangka waktu yang lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain melalui jual beli, hibah, warisan, dan wasiat.

Adapun hak atas tanah yang bersifat primer dalam UUPA yaitu, hak milik atas

⁵Peter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana. Hlm. 133.

tanah, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai sedangkan hak atas tanah yang bersifat sekunder, adalah hak atas tanah yang sifatnya sementara, dikatakan bersifat sementara karena hak tersebut dinikmati dalam jangka waktu terbatas dan dimiliki oleh orang lain sebagaimana dalam Pasal 53 UUPA misalnya, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menyewa atas tanah pertanian dan hak menumpang.⁶

Boedi Hartono dalam hubungannya dengan hak penguasaan atas tanah menyatakan, bahwa konsep penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan juga dalam arti yuridis dalam arti yuridis juga beraspek perdata dan beraspek publik, selanjutnya dinyatakan bahwa penguasaan yuridis dilandasai hak yang dilindungi hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki walaupun dalam penguasaan secara yuridis memberi wewenang untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun dalam kenyataannya penguasaan fisiknya dapat dilakukan pihak lain, seperti jika tanah itu disewakan. Atau jika tanah itu dikuasai secara fisik pihak lain tanpa hak, maka pemilik tanah berdasarkan hak

penguasaan yuridisnya berhak menuntut diteruskannya kembali tanah dimaksud secara fisik kepadanya.⁷

Sesuai dengan UUPA tahun 1960 dan peraturan hukum adat penguasaan tanah secara yuridis berdasarkan bukti hak lama seperti rincik yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tidak secara otomatis dapat menghilangkan hak kepemilikan bagi pemilik tanah, meskipun penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain dengan cara menumpang, hal ini dikarenakan penguasaan yuridis dilindungi oleh hukum sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Khusus pada Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) untuk keperluan pendaftaran.

Prof. Anwar Borahima menyatakan bahwa selama ini ada pemahaman yang keliru yang berkembang di masyarakat bahwa seseorang yang telah menguasai tanah selama 20 tahun berturut-turut atau lebih, maka otomatis menjadi pemilik dan berhak mensertipikatkan tanah tersebut. Pemahaman ini semakin diperkuat dengan pengalaman, bahwa ketika seseorang yang telah menguasai tanah tersebut lebih dari 20 tahun maka dengan mudah dapat memperoleh sertipikat. Hanya dengan mereka dapat memperlihatkan bukti pembayaran SPPT. Namun anggapan yang

⁶Rinto Manulang. 2014. Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya. Buku pintar. Suka Buku. Cetakan ke-1. Yogyakarta. Hlm. 11

⁷I Made Suwitra. 2014. Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Masalahnya. Hlm. 4.

demikian tidaklah sepenuhnya benar, karena ketentuan mengenai 20 tahun itu hanya ditujukan kepada pemilik, bukan kepada orang yang menguasai tanah orang lain, misalnya dengan menumpang. sehingga bagi penumpang sekalipun lebih dari 20 tahun, maka selamanya tidak mungkin menjadi pemilik atas tanah orang lain, terkecuali mereka memperolehnya dengan jalan peralihan hak, misalnya, jual beli, hibah, atau wasiat.

Meskipun sebelum berlakunya UUPA, di dalam KUHPerdara (BW) Pasal 1963 dimungkinkan menjadi pemilik seseorang yang menguasai benda tidak bergerak, tetapi itupun disyaratkan dengan itikad baik dan juga Pasal 1967 yang tidak lagi mempersyaratkan adanya itikad baik. Namun Ketentuan ini tidak berlaku lagi setelah berlakunya UUPA, sedangkan yang dimaksud dengan menguasai tanah 20 tahun berturut-turut sudah dapat mensertipikatkan tanahnya, yaitu dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Paragraf 2 Pasal 24 diatur mengenai pembuktian hak lama.⁸

Peneliti menganggap bahwa penguasaan tanah dengan bukti hak lama sebaiknya dikonversi, hal ini dikarenakan

selain karena bukti hak lama atas tanah hanya sebagai *Fiscal cadaster* ⁹ yang didaftar hanya untuk memungut pajak pada waktu itu, bukti hak lama juga kerap banyak menimbulkan masalah baik di pedesaan maupun di perkotaan, karena kenyataan di lapangan ternyata masih banyak masyarakat yang masih memegang bukti-bukti hak lama dan menganggap sebagai bukti kepemilikan yang kuat seperti halnya dengan sertipikat.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa, salah satu kasus bukti kepemilikan hak lama yang menimbulkan sengketa per-tanahan di Kota Makassar yaitu kasus antara Seni Bin Salatong (selaku pemilik tanah sesungguhnya) melawan Sana Daeng Nannu Binti Salatong dan Zainuddin (pemalsu sekaligus penjual) dengan pihak ketiga yaitu Halifah (pembeli), adapun kronologinya yaitu sekitar tahun 1974 H. Mamu Bin Salatong menghibahkan sebidang tanah miliknya dengan nomor persil 20 CD III Kohir 599 CI, seluas 0,65 are yang terletak di Jl. Racing Centre Kelurahan Karampuang Kecamatan Panakukang Kota Makassar kepada adiknya yang bernama Seni Bin Salatong dengan bukti kepemilikan surat rincik (Ipeda)

⁸<http://www.hak-penguasaan-atas-tanah/> diakses pukul 10:25 menit pada tanggal 22 april, 2017

⁹Bambang Eko Supriyadi. 2014. Hukum Agraria Kehutanan Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara. PT. RajaGrafindo Persada. Jakarta. Hlm. 158.

nomor persil 20 CD III Kohir 599 CI. Namun sekitar pada tahun 80-an Seni Bin Salatong memberikan tanah tersebut kepada Sana Daeng Nannu Binti Salatong untuk di tumpangi.

Ternyata setelah tanah itu di tumpangi oleh Sana Daeng Nannu Binti Salatong diam-diam Sana Daeng Nannu Binti Salatong bersama dengan anaknya yaitu Zainuddin melakukan peralihan hak atas tanah milik Seni Bin Salatong dengan cara membuat rincik palsu dengan melibatkan pihak pemerintah terkait untuk memasukan keterangan palsu kedalam rincik, yang sebelumnya tanah tersebut atas nama Seni Bin Salatong beralih menjadi atas nama Sana Daeng Nannu Binti Salatong sehingga pada tahun 1987 terbitlah akta hibah dengan nomor 70/PNK/1987, pada tanggal 20 april 1987.

Berdasarkan akta tersebut Zainuddin menjual tanah kepada Halifa, sehingga Tuma Binti Salatong kehilangan hak atas tanahnya. Meskipun hasil putusan Pengadilan Negeri Makassar No 447/PID.B/2006/PN. MKs. Jo Putusan Pengadilan Tinggi No. 288/PID/2007/PN, Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 560 K/PID/2008, dinyatakan bahwa transaksi yang dilakukan antara penjual dan pembeli tidak sah dikarenakan dokumen yang digunakan adalah

palsu. Sehingga pembeli harus menuntut kepada penjual untuk meminta ganti rugi sebagai bentuk perlindungannya. Namun hasil putusan tersebut tidak dapat terlaksana karena ada Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 81/Pdt.G/2009/PN.Mks jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 133/Pdt/2010/PT.Mks jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1209/K/Pdt/2011 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 482/PK/Pdt/2014, yang menyatakan bahwa obyek sengketa berupa 1 (satu) bidang tanah Perumahan yang terletak di Kelurahan Karampuang yaitu sebagian dari tanah persil 20.C.D.III, Kohir 599 C.I yakni seluas + 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) adalah milik Halifah selaku pembeli berdasarkan asas itikad baik karena telah membeli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sedangkan pemilik tanah sesungguhnya hanya diarahkan untuk menuntut kepada penjual dengan meminta ganti rugi sebagai bentuk perlindungan hukumnya.

Hasil putusan yang melibatkan 3 (tiga) pihak yaitu pemilik tanah sesungguhnya dan penjual sekaligus pemalsu serta pembeli yang dikategorikan beritikad baik masing-masing pihak telah

mendapat perlindungan dan hukuman yang diwujudkan melalui putusan yang bersifat adil, namun dalam putusan ini sangatlah tidak logis dimana dokumen yang digunakan dalam transaksi jual beli tanah adalah dokumen palsu yang dalam Pasal 1320 KUHPerduta transaksi yang dilakukan berdasarkan dokumen palsu dianggap tidak sah.

Selain itu berdasarkan hasil putusan yang berhasil ditelusuri terdapat 49 putusan yang memenangkan pihak pembeli yang mendalilkan telah beiritikad baik dan alasan yang paling banyak digunakan adalah telah dilakukannya jual beli dihadapan PPAT atau melalui pelelangan umum¹⁰. Namaun pembeli yang melakukan jual beli di hadapan PPAT atau pelelangan umum ternyata tidak selamanya dianggap sebagai pembeli beritikad baik hal ini terjadi apabila terdapat pemalsuan data dalam pembelian.¹¹

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang di Kategorikan Sebagai Pembeli Beritikad Baik Apabila Rincik

¹⁰<https://putusan.mahkamahagung.go.id/pengadilan/mahkamahagung/direktori/perdata/tanah> diakses pada tanggal 3 Januari pada pukul 13.00 Wita

¹¹Putusan MARI No. 98 PK/Pdt/1996, No 143/K/Pdt/2011. Diakses pada tanggal 4 Januari pada pukul 10.00 Wita

yang di Gunakan dalam Transaksi Jual Beli Dasarnya Palsu

Transaksi jual beli telah diatur di dalam KUHPerduta yaitu pada Pasal 1457 sampai Pasal 1540 KUHPerduta yang dikenal dengan nama tertentu dan mempunyai pengaturan secara khusus dalam Undang-undang. Namun sebelum melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilalukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), perlu kiranya Pembeli tanah mengetahui serta memperoleh kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, bangunan atau tanaman apa yang ada di atasnya serta siapa pemegang haknya, sebab peralihan hak atas tanah melalui jual beli haruslah dilakukan oleh orang yang menguasai bendanya secara yuridis dan lazimnya orang yang berwenang menguasai benda itu adalah pemilik.

Penyerahan benda tidak bergerak dalam KUHPerduta diatur dalam Pasal 616 sampai dengan Pasal 620 Pasal ini menyebutkan bahwa peralihan hak kebendaan atas barang tidak bergerak harus dilakukan dengan akta otentik dengan alas hak yang sah sebagaimana yang diatur dalam pasal 584 KUHPerduta, sedangkan pada Pasal 1320, KUHPerduta dijelaskan bahwa suatu perjanjian jual beli dianggap batal apabila barang yang dijual merupa-

kan milik orang lain, dalam hal ini pembeli dapat menuntut pengembalian pembayaran, ganti rugi dan bunga ke pada penjual sebagai bentuk perlindungannya.

Perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dibatalkan dimaksudkan apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan pada pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum.¹²

Namun hal ini tidaklah demikian adanya, dimana penjualan tanah yang dilakukan oleh Zainuddin Bin Salatong sebagai orang yang tidak berhak dalam peralihan hak atas tanah kepada Halifah meskipun bertentangan dengan *asas nemo plus iuris* (seseorang tidak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang ia miliki) dikarenakan alas hak yang digunakan adalah alas hak yang tidak sah (palsu), dan diperkuat dengan Putusan Mahkamah Republik Indonesia No. 560K/PID/2008, hal ini tidaklah terlaksa-

na dikarenakan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 482/PK/Pdt/2014, pembeli berhak atas penguasaan tanah tersebut berdasarkan asas itikad baik karena pembelian telah dilakukan secara terang di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), meskipun sebelumnya penjual hanyalah sebagai orang yang menumpang di atas tanah tersebut sedangkan pemilik tanah sesungguhnya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 482/PK/Pdt/2014 hanya menuntut kepada penjual untuk meminta ganti rugi sebagai bentuk perlindungan hukumnya.

Sedangkan jika dilihat dalam ketentuan pasal 1977 KUHPerdata justru makna yang terkandung dalam pasal ini lebih memberikan perlindungan bagi mereka sebagai pemegang kedudukan. Bahwa bezit sebagai orang yang menguasai barang bergerak dianggap sebagai pemilik sepenuhnya. Yang mana justru ini akan memberikan perlindungan bagi mereka yang menguasai kebendaan tanpa memperoleh hak milik. Oleh karena itu dapat dimisalkan antara lain: A adalah pemilik dari sebuah jam tangan; B menjual; dan menyerahkan jam tangan A kepada pembeli C. Jika dilihat berdasarkan contoh tersebut, menurut hukum yang berlaku di Indonesia siapakah yang

¹²Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab, Mu-zakkir Abubakar. 2013. Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri. Hlm. 107.

mempunyai hak milik atas jam tangan tersebut?. Secara teori eigendom tentulah A yang mempunyai hak milik atas jam tangan tersebut. Tetapi sesuai ketentuan berdasarkan pasal 1977 KUHPerdara C harus dianggap sebagai pemilik sepenuhnya. Dan dalam kaitannya dengan penerapan itikad baik menurut pasal 1977 KUHPerdara, sering itikad baik tersebut diartikan “tidak tahu atau tidak harus tahu”. Maksudnya adalah ketidaktahuan pihak pembeli mengenai cacat kepemilikan dapat dimaafkan menurut kepatutan dan kelayakan.

Sehingga akan cenderung menimbulkan berbagai multitafsir dalam penerapan pasal tersebut, dikarenakan tidak adanya kejelasan yang diterangkan oleh maksud dari adanya penerapan pasal 1977 KUHPerdara tersebut. Dalam penjelasan pasal 584 KUHPerdara mengenai pemindahan hak milik, undang-undang lebih memilih bahwa A adalah pihak yang lebih berhak atas barang tersebut. Untuk memperoleh hak dengan cara pemindahan kewenangan berhak pada orang yang memindahkan telah disyaratkan, bahwa yang dilakukan tersebut tidak dari orang yang tidak memiliki kewenangan berhak. Sehingga dengan demikian orang yang memiliki kewenangan berhak tersebut dilindungi. Untuk itu pihak ketiga (C) ha-

rus puas dengan hanya suatu perlindungan hukum untuk menggugat terhadap pihak B, karena B telah melakukan wanprestasi kepada C.

Meskipun sebelumnya telah ada kesepakatan atau perjanjian yang dibuat diantara mereka berdua. Dan dalam pasal 1977 KUHPerdara juga telah dijelaskan bahwa bezit haruslah dianggap pemilik sepenuhnya, akan tetapi dalam ketentuan ini pihak C tidak mendapatkan hak milik (eigendom) dengan sempurna, karena cara memperolehnya berdasarkan pada orang yang tidak memiliki kewenangan berhak¹³

Terkait dengan hal jual beli tanah, oleh penjual wajib menyatakan dengan jelas tanpa adanya niat untuk menutupi atau menyembunyikan cacat yang ada pada obyek tanah tersebut, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya. (Pasal 1473 KUH Perdata) Pasal ini dengan tegas membebaskan kewajiban kepada penjual untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli, keterangan yang tidak jujur dapat mengakibatkan kerugian bagi pembeli, tetapi pembeli mendapat perlin-

¹³Hanifudin Sujana, Mardi Handono, Firman Floranta Adonara. 2013. Kajian HUKUM Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual-Beli Benda Bergerak. Hlm. 6.

dungan hukum dari penjual yang tidak jujur.¹⁴

Ada beberapa cara yang digunakan oleh pembeli sebelum melakukan peralihan hak atas tanah agar di golongan sebagai pembeli yang beritikad yaitu dengan mencari tahu keaktifan pembeli, di mana pembeli berkewajiban meneliti fakta material dan fakta yuridis dari obyek transaksi. Apabila pembeli sudah aktif meneliti terkait dengan fakta material dari obyek transaksi tersebut, maka ia dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik selain itu¹⁵ pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya sehingga dapat ditafsirkan sebagai: “pembeli yang jujur” sebagaimana disebutkan sebagai berikut:

- a. Pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik;¹⁶
- b. Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang

dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu;¹⁷

- c. Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu;¹⁸

Selain itu kriteria pembeli beritikad baik juga dapat dilihat pada surat edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7/2012 di dalam butir ke-ix dan surat edaran Mahkamah Agung Nomor 5 /2014, kedua syarat ini di jadikan sebagai suatu syarat kumulatif kriteria objektif yang diterapkan oleh pengadilan ditingkat bawah.

Secara umum praktek di pengadilan telah menunjukkan kuatnya perlindungan bagi posisi pembeli beritikad baik, dengan penekanan jika pembeli memenuhi syarat-syarat formal peralihan hak atas tanah misalnya, dalam hal pembelian melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau lelang, sementara itu sebagian besar pembeli kemudian harus menyerahkan tanah yang dibelinya, terjadi ketika hakim menilai pembeli tidak mencermati keabsahan proses jual belinya atau justru dianggap telah memanfaatkan keadaan.

¹⁴H.F.A Vollmar, 1982, Pengantar Studi Hukum Perdata, Rajawali, Jakarta, Jilid II, Hlm. 289.

¹⁵Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, Jual Beli, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 27.

¹⁶R.Subekti. (2014). Aneka Perjanjian, PT Aditya Bakti. Bandung. Hlm. 15.

¹⁷Ridwan Khairandy. 2004. *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. UI Press. Jakarta. Hlm. 25.

¹⁸*Ibid*,

Dalam menentukan itikad baik pembeli terdapat semacam terobosan putusan-putusan pengadilan yang tidak hanya menggantungkan pada ketidaktahuan pembeli sendiri akan adanya cacat yuridis dalam peralihan haknya, melainkan juga menekankan kewajiban pembeli untuk secara patut memeriksa dan meneliti keabsahan tanah yang dibelinya sebelum dan saat jual beli dilakukan. Pelajaran yang bisa dipetik dari putusan-putusan di atas adalah perlindungan hukum diberikan kepada pembeli, (seharusnya) tidak hanya digantungkan pada tidak tahunya pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang dibelinya, melainkan juga mempertimbangkan upaya pembeli secara patut mencari tahu dan mencermati data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan.

Secara teoritis sengketa jual beli tanah antara pemilik sesungguhnya melawan pembeli beritikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara 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, berhadapan dengan asas '*bona fides*' (itikad baik) yang melindungi pembeli beritikad baik. Posisi hukumnya memang sepertinya dilematis,

karena menempatkan dua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk saling berhadapan di pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak penjual yang beritikad buruk telah menerbitkan rincik palsu sebagai alas hak dalam jual beli tanah. Jika dalil pembeli dikabulkan, maka dia akan dianggap sebagai pemilik baru, meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang semestinya tidak berwenang karena alas hak yang dimiliki oleh penjual cacat administrasi, namun peralihan tetap dianggap sah dan pemilik sesungguhnya tidak lagi menjadi pemilik dari tanah yang disengketakan tersebut, karena pembeli mendapatkan perlindungan hukum atas penguasaan hak atas tanah, yang dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bagian pembahasan maka penulis dapat menyimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang sesungguhnya dengan penguasaan berupa rincik yang kini telah diubah menjadi IPEDA setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria belum sepenuhnya mendapat perlindungan hukum dikare-

nakan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 560K/PID/2008, hanya menghukum penjual sebagai pengguna rincik palsu dalam jual beli tanah sedangkan pemilik tanah sesungguhnya telah melepaskan hak kepemilikannya kepada pembeli dengan adanya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 482/PK/Pdt/2014 yang memenangkan pihak pembeli karena pembeli dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik sedangkan pemilik hak atas tanah sesungguhnya hanya diarahkan untuk menuntut penjual dan meminta ganti rugi sebagai bentuk perlindungan hukumnya. Selanjutnya, perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik berdasarkan rincik palsu dalam transaksi jual beli tanah sepenuhnya telah terlindungi dan berhak untuk menguasai hak atas tanah berdasarkan dengan adanya putusan Mahkamah Agung No. 482/PK/Pdt/2014 karena dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik karena telah membeli secara “terang” yaitu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) meskipun secara materil dokumen yang digunakan secara hukum telah cacat administrasi.

Saran

1. Pihak pemilik hak atas tanah sesungguhnya melakukan gugatan kepada penjual untuk meminta ganti rugi karena telah menjual tanah yang bukan haknya.
2. Pembeli yang beritikad baik sebaiknya melakukan balik nama dengan membuat pengsertipikatan atas tanah untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum sesuai dengan UUPA setelah pelaksanaan eksekusi.

BIBLIOGRAFI

Buku

- Bambang Eko Supriyadi. (2014). *Hukum Agraria Kehutanan Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*. PT. RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- H.F.A Vollmar. (1982). *Pengantar Studi Hukum Perdata*. Rajawali. Jakarta.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. (2003). *Jual Beli*. Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Mukti. (2015). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta. PustakaPelajar.
- Peter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- R.Subekti. (2014). *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bakti. Bandung.

Ridwan Khairandy. (2004). *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. UI Press. Jakarta.

S.R Nur. (1986). *Beberapa Permasalahan Hukum Agraria*. Lembaga Penerbit Unhas. Ujung Pandang.

Jurnal

Hanifudin Sujana, Mardi Handono, Firman Floranta Adonara. 2013. Kajian Hukum asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Bergerak. Jurnal. Universitas Jember.

Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab, Muzakkir Abubakar. 2013. Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri. Jurnal. Universitas Syiah Kuala.

I Made Suwitra. 2014. Penguasaan HAK Atas Tanah Dan Permasalahannya.

Jurnal. Universitas Warmadewa Denpasar.

Banyara Sangadji, Aminuddin Salle dan Abrar Saleng. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat dan Undang-Undang Pokok Agraria di Kecamatan Siriamau Kota Ambon

Sumber Lainnya

<https://www.google.com> 20 tahun menguasai otomatis menjadi pemilik

[https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan-](https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/mahkamahagung/direktori/perdata/tanah)

lan/mahkamahagung/direktori/perdata/tanah diakses pada tanggal 3 Januari pada pukul 13.00 Wita

Putusan MARI No. 98 PK/Pdt/1996, No 143/K/Pdt/2011. Diakses pada tanggal 4 Januari pada pukul 10.00 Wita
