

Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik Terkait Jual Beli Tanah dan Implikasinya: Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung, Nomor: 2943/K/Pdt/2016

Maman Suparman¹, Panji Pratama²

^{1,2}Sekolah Tinggi Ilmu Hukum (STIH) Prof Gayus Lumbuun
msuparman85@yahoo.co.id¹, panjipratama1988@gmail.com²

ABSTRACT

The issue of buying and selling cannot be separated from everyday community life, and good intentions in buying and selling are crucial factors. This ensures that buyers with good intentions will receive legal protection in accordance with applicable laws and regulations. Good intentions in buying and selling are closely related to land transactions, as land plays a vital role in national development. This raises the question of the position of buyers with good intentions in land transactions carried out by PT Jasa Marga (Persero) and the position of legal entities acquiring land rights. This study uses a normative juridical research method. The position of PT Jasa Marga (Persero) in the purchase of a piece of land under SHM Number 3147 in the name of Dewi Astuti is seen as a buyer with good intentions. Despite the legal defect in the object of the transaction due to the issuance of a certificate based on a fake document, which fails to meet the objective requirements of an agreement, PT Jasa Marga (Persero) is considered a bona fide buyer. Therefore, they should receive legal protection under the prevailing laws. The legal consequences of the ownership of the land acquired by PT Jasa Marga (Persero) through the transfer of rights between Dewi Astuti and PT Jasa Marga (Persero) are invalid. As a legal entity, PT Jasa Marga (Persero) cannot have ownership rights to land in the form of full ownership; a legal entity can only have land rights under certain conditions, such as the Right to Cultivate, Right to Build, and Right to Use as stipulated in Article 30, Article 36, and Article 42 of UUPA Number 5 of 1960.

Keywords: legal protection, buying and selling land

ABSTRAK

Masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari dan itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar menurut peraturan perundangan yang berlaku. Itikad baik dalam jual beli erat sekali kaitannya dengan jual beli tanah, karena dalam pembangunan nasional peranan tanah sangatlah penting. Maka timbul permasalahan, bagaimana kedudukan pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah yang dilakukan oleh PT Jasa Marga (Persero) dan bagaimana kedudukan pemegang hak atas tanah yang diperoleh badan hukum. Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian yang bersifat yuridis normatif. Kedudukan PT Jasa Marga (Persero) dalam jual beli atas sebidang tanah berdasarkan SHM Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti yaitu sebagai pembeli yang beritikad baik. Walaupun dalam jual beli tersebut objek yang diperjualbelikan cacat hukum karena terbitnya sertifikat berdasarkan surat palsu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat objektif suatu perjanjian. Tetapi karena PT Jasa Marga (Persero) telah terbukti sebagai

pembeli yang beritikad baik, maka dari itu harus mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Akibat hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh PT Jasa Marga (Persero) berdasarkan peralihan hak antara Dewi Astuti dengan PT Jasa Marga (Persero) tidak sah. Karena PT Jasa Marga (Persero) sebagai badan hukum tidak boleh memiliki kepemilikan hak atas tanah berupa hak milik, badan hukum hanya terbuka menguasai tanah dengan sesuatu hak, sesuatu hak itu sebagaimana dalam Pasal 30, Pasal 36, dan Pasal 42 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, yaitu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Kata Kunci: itikad baik, jual beli

PENDAHULUAN

Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersediannya tanah yang banyak misalnya untuk perkebunan, peternakan, kawasan komersial industri, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.¹ Tanah tersebut dapat diperoleh melalui jual beli tanah. Masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari dan itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan jual beli menunjukkan adanya perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli.²

Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan.³ Pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata mengidentifikasikan bahwa sebenarnya itikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPdata. Unsur itikad baik hanya diisyaratkan dalam hal pelaksanaan dari suatu perjanjian, bukan pada pembuatan suatu perjanjian. Sebab unsur “itikad baik” dalam hal pembuatan suatu perjanjian sudah dapat dicakup oleh unsur “*causa yang legal*” dari Pasal 1320 tersebut.⁴

Mengenai pengakomodasian asas itikad baik yang berhubungan erat dengan kepatutan juga dijelaskan dalam Pasal 1339 KUHPdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam suatu perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.⁵

Dalam jual beli khususnya jual beli atas tanah tentu saja ada hal-hal yang

¹ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hlm. 7.

² Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet. 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 128.

³ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 17.

⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 81.

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 235.

penting yang harus diperhatikan, seperti status hukum tanah tersebut apakah sedang dalam sengketa atau tidak dan sedang dijaminkan atau tidak, hal tersebut biasanya tercantum dalam surat pernyataan tidak sengketa yang ditandatangani oleh pihak penjual dan diketahui oleh pejabat pertanahan daerah setempat dimana objek jual beli itu berada. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.⁶

Dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara mengatur mengenai itikad baik, khususnya yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian yang menetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ini berarti, setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dengan disertai oleh itikad baik, dalam hal ini termasuk perjanjian jual-beli. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dengan seseorang yang lain atau lebih akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan, jadi dapat disimpulkan perjanjian adalah sumber perikatan disamping sumber lainnya.⁷

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan arti perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak. Dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Beberapa ajaran saat terjadinya perjanjian antara pihak adalah⁸:

1. Teori kehendak (*willstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat;
2. Teori pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran;
3. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima;
4. Teori kepercayaan (*vertrowenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan,

⁶ H.R. Daeng Naja, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya, 2006), hlm. 34.

⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Pasal 1313.

⁸ R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bandar Maju, 2000), hlm. 9.

dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.⁹

Hasanuddin Rahman mengatakan dari pengertian Pasal 1457 KUHPerdara di atas dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa¹⁰:

1. Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan jual beli tersebut;
2. Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan/menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat; sedangkan pihak yang lainnya berhak mendapatkan/menerima suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran;
3. Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitupun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak lainnya;
4. Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak terpenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.

Berbicara masalah itikad baik, erat sekali kaitannya terhadap transaksi jual beli pembelian atas tanah. Pemberian jaminan hukum bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas. Penulis sangat tertarik untuk meneliti dan menganalisa permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik apabila objek jual belinya diperoleh penjual berdasarkan surat-surat palsu yang dibuat oleh Pejabat Sementara (PJS).

Tindakan hukum dan bukti apa saja yang dapat menentukan seseorang beritikad baik atau tidak dalam sengketa semacam ini dan apakah sertifikat sebagai alat bukti yang sah dan satu-satunya yang diakui dan dikeluarkan oleh negara/pemerintah sebagai bukti kepemilikan atas tanah dapat diingkari kebenaran data fisik dan/atau data yuridisnya mengingat dalam surat pengenaan pajak tidak disebutkan status hukum tanah dan lokasinya dengan jelas.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif, yang melakukan penelitian hukum dengan mempergunakan data sekunder. Yang dimaksud dengan data sekunder adalah data (bahan) kepustakaan. Bahan pustaka ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Pasal 1457.

¹⁰ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 24.

1. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan yang mengikat dalam hal ini adalah perundang-undangan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UUPA yang berkaitan dengan penulisan jurnal.

2. Bahan Hukum Sekunder

Yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dalam hal ini penulis memperoleh data-data dari hasil-hasil penelitian dari serta ditambah dengan hasil karya dari kalangan hukum dan makalah-makalah.

3. Bahan Hukum Tersier

Yakni bahan hukum pelengkap yang berisi tulisan-tulisan yang menambah penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam hal ini penulis memperoleh dari Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia, dan lain-lain.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Menarik untuk diteliti dalam penelitian ini, penyelesaian sengketa kepemilikan tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016, dalam kasus antara PT Jasa Marga (Persero) melawan Haji Muhammad Fikri Gani dan Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bekasi yang berdampak pada terhambatnya pengerjaan pembangunan *Off Ramp* Caman Pondok Gede yang dilakukan oleh Haji Muhammad Fikri Gani selaku Penggugat. Sengketa berawal dari klaim kepemilikan tanah berdasarkan SHM Nomor 3147 seluas 1.935 m² milik PT Jasa Marga (Persero) yang telah dibeli dari Dewi Astuti.

Perkara jual beli tanah sengketa ini berawal dari gugatan yang dilakukan oleh Haji Muhammad Fikri Gani melalui perkara Nomor 283/Pdt.G/2014/PN.Bks, yang mana Haji Muhammad Fikri Gani dalam gugatannya menyatakan sebagai pihak yang berhak dan sah atas kepemilikan sebidang tanah seluas 1.935 m² yang terletak di Jalan Raya Caman, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi berdasarkan surat-surat yang asli dan riwayat yang jelas dari pejabat pertanahan setempat. Yang kemudian dibuat akta perikatan jual beli waris kepada Wibowo Tanusaputra selaku ahli waris sebagai berikut:

1. Sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Nomor C.274/Psl.29/D.I Persil Nomor 29/D.I Kohir 274 Blok Asem, seluas kurang lebih 550 m² dengan harga sebesar Rp.55.000.000,- sebagaimana melekat pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 07;
2. Sebidang tanah Persil Nomor 30/S.I-Blok Bantar Kohir 2027, seluas kurang lebih 865 m² dengan harga sebesar Rp86.000.000,- sebagaimana melekat pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 09;
3. Sebidang tanah Persil Nomor 30/S.II Blok Bantar Kohir C.I 143, seluas kurang lebih 400 m² dengan harga sebesar Rp40.000.000,- sebagaimana melekat pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 08.

Berdasarkan bukti-bukti peralihan Akta Waris tersebut Pengadilan Negeri Bekasi melalui Putusan Nomor 283/Pdt.G/2014/PN.Bks mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Haji Muhammad Fikri Gani atas kepemilikan hak atas tanah dan menyatakan bahwa SHM Nomor 3147 atas nama PT Jasa Marga (Persero) tidak memiliki kekuatan hukum atau tidak sah.

Merasa keberatan dan tidak mendapatkan keadilan atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut, kemudian PT Jasa Marga (Persero) mengajukan Permohonan Banding melalui Perkara Nomor 518/Pdt/2015/PT.Bdg, yang mana dalam amar putusannya tetap menguatkan Putusan Nomor 283/Pdt.G/2014/PN.Bks tanggal 10 Juni 2015 yang menyatakan Haji Muhammad Fikri Gani yang berhak atas tanah seluas 1.935 m² yang terletak di Jalan Raya Caman, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi.

Setelah melakukan upaya hukum banding ditingkat Pengadilan Tinggi Bandung, PT Jasa Marga (Persero) melakukan upaya hukum Permohonan Kasasi melalui Perkara Nomor 2943/K/Pdt/2016 dimana Mahkamah Agung dalam amar putusan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 518/Pdt/2015/PT.Bdg tanggal 29 Februari 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2014/PN.Bks tanggal 10 Juni 2015 dan mengabulkan permohonan untuk seluruhnya yang diajukan PT Jasa Marga (Persero) yang menyatakan bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPH) untuk kepentingan umum Nomor 03/Pdg/2002 tertanggal 27 November 2002, yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Pondok Gede yang ditandatangani oleh Dewi Astuti (sebagai penjual) Ir. Dawud Djatmiko mewakili PT Jasa Marga (Persero) selaku pembeli, Camat Pondok Gede, Lurah Jatibening, serta 2 orang saksi, adalah sah dan berharga menurut hukum serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan PT Jasa Marga (Persero) selaku pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya harus dilindungi hukum menguatkan Putusan Nomor 283/Pdt.G/2014/PN.Bks tanggal 10 Juni 2015 yang menyatakan Haji Muhammad Fikri Gani yang berhak atas tanah seluas 1.935 m² yang terletak di Jalan Raya Caman, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi.

Setelah melakukan upaya hukum banding ditingkat Pengadilan Tinggi Bandung, PT Jasa Marga (Persero) melakukan upaya hukum Permohonan Kasasi 2943/K/Pdt/2016 dimana Mahkamah Agung dalam amar putusan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 518/Pdt/2015/PT.Bdg tanggal 29 Februari 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2014/PN.Bks tanggal 10 Juni 2015 dan mengabulkan permohonan untuk seluruhnya yang diajukan PT Jasa Marga (Persero) yang menyatakan bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPH) untuk kepentingan umum Nomor 03/Pdg/2002 tertanggal 27 November 2002, yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Pondok Gede yang ditandatangani oleh Dewi Astuti (sebagai penjual) Ir. Dawud Djatmiko mewakili PT Jasa Marga (Persero) selaku pembeli, Camat Pondok

Gede, Lurah Jatibening, serta 2 orang saksi, adalah sah dan berharga menurut hukum serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan PT Jasa Marga (Persero) selaku pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya harus dilindungi hukum.

Putusan Mahkamah Agung juga menyatakan Akta Jual Beli Nomor 2957/ES/Hj/II/H/89 dengan luas tanah 550 m², Akta Jual Beli Nomor 189/Pdg/ES/1989 dengan luas tanah 830 m² dan Akta Jual Beli Nomor 156/Pdg/HTS/191 dengan luas tanah 400 m², yang telah dilakukan Perikatan Jual Beli kepada Haji Muhammad Fikri Gani adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan berharga menurut hukum. Selain itu, PT Jasa Marga (Persero) sebelum melakukan pembelian atas sebidang tanah telah melakukan upaya-upaya yang cukup/*duty of care* yang mencerminkan sebagai pembeli yang beritikad baik karena sudah melakukan pengecekan terlebih dahulu atas status objek jual beli atas tanah tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi. Oleh karena PT Jasa Marga (Persero) telah mencerminkan sebagai pembeli yang beritikad baik sesuai dengan pertimbangan Mahkamah Agung, maka telah terdapat cukup alasan untuk mengabulkan Permohonan Kasasi yang dilakukan oleh PT Jasa Marga (Persero).

Untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka diperlukan adanya kerja sama antara pemerintah dan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah dalam rangka pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Pada prinsipnya, tugas untuk melakukan pendaftaran tanah dibebankan kepada pemerintah, sedangkan pemilik tanah memiliki kewajiban untuk mendaftarkan haknya.¹¹ Adapun asas-asas pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Asas sederhana
Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.
2. Asas aman
Asas ini untuk memberikan petunjuk bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat. Sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.¹²
3. Asas terjangkau
Asas ini dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan dapat menjangkaunya, terutama golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir

¹¹ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta: Republika, 2008), hlm. 71.

¹² *Ibid*, hlm. 105-106.

Asas ini dimaksudkan sebagai kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu *up to date*, sesuai dengan kenyataan di lapangan.

5. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis setiap saat. Asas terbuka dari pendaftaran tanah dapat dilihat dari sistem publikasi pendaftaran tanah, sistem publikasi yang dianut di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif bertendensi positif yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yang artinya selama dapat dibuktikan bahwa data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan terdapat kesesuaian satu sama lain, kepemilikan hak suatu tanah yang memiliki nilai pembuktian yang kuat dan memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemiliknya, namun pada prakteknya sering terjadi sengketa atas hak kepemilikan tanah. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat berbeda dengan nilai pembuktian sertifikat sebagai alat bukti yang mutlak dan satu-satunya. Hal ini tidak terlepas dari sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia yang memungkinkan pemegang sertifikat hak atas tanah dapat digugat oleh pihak lain, sebagai pemilik objek tanah yang sama, selama dapat dibuktikan. Hal ini dapat dilihat pada ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.¹³

Ketentuan di atas menjelaskan bahwa pemerintah memberikan batasan waktu bagi seseorang untuk mengajukan keberatan atas diterbitkannya suatu sertifikat hak atas tanah dalam batas waktu tertentu. Menurut Maria S.W. Sumardjono, menyatakan bahwa tujuan dari penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan

¹³Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 32 ayat (2).

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan ketegasan kepada 2 (dua) pihak, yaitu:

1. Bagi pemegang sertifikat, jika ia telah lewat waktu 5 (lima) tahun tidak ada keberatan/gugatan, maka ia terbebas dari gangguan pihak lain yang merasa sebagai pemilik hak atas tanah tersebut;
2. Pemegang hak atas tanah, wajib menguasai secara fisik tanahnya dan melakukan suatu pendaftaran agar terhindar dari kemungkinan tanahnya di sertifikatkan atas nama orang lain.¹⁴

Dalam praktiknya sering ditemukan kasus sertifikat asli tetapi palsu. Sertifikat asli tetapi palsu merupakan sertifikat yang secara formil telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam undang-undang ataupun peraturan pelaksanaannya, namun beberapa ketentuan materilnya tidak terpenuhi.¹⁵ Persoalan sertifikat asli tetapi palsu seperti ini sulit terdeteksi, dan baru dapat diketahui manakala timbul kasus dimana untuk menunjukkan kebenarannya perlu diteliti persyaratan awal pengajuan sertifikat yang bersangkutan.¹⁶

Kasus sertifikat asli tapi palsu yang terjadi sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943 K/Pdt/2016, menunjukkan bahwa apabila secara administrasi dalam perolehan sertifikat dan objek formal dalam pengurusan sertifikat telah membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 518/Pdt/2015/PT.Bdg dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2014 PN. Bks terkait kedudukan PT. Jasa Marga(Persero) sebagai pihak pembeli yang beritikad baik dalam proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor2957/ES/Hj/II/H/89 dengan luas tanah 550 m², Akta Jual Beli Nomor189/Pdg/ES/1989 dengan luas tanah 800 m², dan Akta Jual Beli Nomor156/Pdg/HTS/191 dengan luas tanah 400 m², serta melakukan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi, sehingga PT Jasa Marga(Persero) sebagai pemegang SHM Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti menjadi pihak yang memiliki kedudukan yang kuat sebagai pemegang alat bukti atas kepemilikan hak atas tanah.

Lebih lanjut PT Jasa Marga(Persero) sebagai pihak pembeli yang beritikad baik dalam jual beli atas objek tanah seluas 1.935 m² atas nama Dewi Astuti, berdasarkan SHM Nomor 3147 yang diterbitkan pada tanggal 28 Juni1997, telah lebih dari 5 (lima) tahun pasca diterbitkannya SHM Nomor 3147 tersebut, namun faktanya tidak ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertifikat tersebut, sehingga secara hukum Dewi Astuti merupakan pihak yang harus

¹⁴ Maria SW Sumardjono, "*Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah*", Makalah disampaikan dalam Seminar Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak Pajak Terkait, Yogyakarta, 1997, hlm. 1.

¹⁵Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertifikat Tanah, (Tanggung dan Condominium)*, (Jakarta: PT Mediatama Saptakarya, 1997), hlm 12.

¹⁶ *Ibid*, hlm 12.

dilindungi karena merupakan pemilik sertifikat sah atas tanah sengketa tersebut. Hal ini sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bentuk perlindungan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 518/Pdt/2015/PT.Bdg dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 283/Pdt.G/2014 PN. Bks dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah, perlu adanya penyederhanaan pendaftaran tanah seperti surat keterangan tanah tidak lagi diperlukan, sehingga permasalahan serupa yang terjadi dikemudian hari. Hal ini telah diimplementasikan dalam Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, yang di antaranya menyebutkan bahwa dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum serta meningkatkan kesejahteraan rakyat, perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah dengan memberikan kemudahan kepada masyarakat, bahwa dalam hal tidak lengkapnya bukti pendaftaran tanah maka cukup dibuktikan dengan surat tertulis penguasaan fisik tanah yang dibuat dengan itikad baik.

Surat Edaran kemudian ditindaklanjuti dengan adanya Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.¹⁷

Perlindungan bagi pihak yang dirugikan atas adanya pembatalan akta jual beli, sejatinya dapat diantisipasi dengan melakukan pendaftaran tanah. Karena hakikat dari tujuan pendaftaran tanah yaitu memberi perlindungan dan kepastian hukum kepada para pemegang haknya, dan pendaftaran tanah bukan hanya kewajiban dari pemerintah tetapi juga menjadi kewajiban bagi pemegang hak atas tanah. Menurut Yanis Maladi bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hak yang bersifat *rechts cadaster*, kepastian hak seseorang, maupun untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang memperoleh tanah dengan etikad baik.¹⁸ Dengan tidak melakukan pengecekan serta pendaftaran terhadap tanah, memperlihatkan bahwa bukti yang dimiliki oleh pihak tersebut tidak cukup kuat dibandingkan dengan pihak sebagai pemegang sertifikat. Sehingga perlindungan hukum yang diberikan tidak dapat dirasakan oleh pihak yang mengalami kerugian atas pembatalan akta.

¹⁷ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Nomor 12 Tahun 2017, Pasal 2 ayat (2).

¹⁸ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 74.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kedudukan PT Jasa Marga(Persero) sebagai pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016, menyebutkan PT Jasa Marga(Persero) merupakan pembeli yang beritikad baik yang telah melakukan upaya-upaya yang cukup/*care of duty* dengan mengecek status objek tanah sengketa di BPN. Walaupun objek tanah yang diperjualbelikan cacat hukum karena terbitnya SHM Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti berdasarkan surat-surat palsu, dimana perjanjian jual beli tanah tersebut tidak memenuhi syarat objektif dalam perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karena itu penulis berpandangan dan sependapat dengan Putusan Makamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016 bahwa PT Jasa Marga(Persero) merupakan pembeli beritikad baik yang oleh karenanya harus dilindungi hukum.

Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016 terhadap SHM Nomor 3147 atas nama Dewi Astuti, di mana pihak tergugat masih diberikan kesempatan untuk melakukan gugatan perdata di pengadilan. Meskipun SHM Nomor 3147 diterbitkan berdasarkan surat-surat palsu yang dibuat oleh Pejabat Sementara Kepala Desa Jatibening sehingga secara formil perolehan sertifikat hak milik tersebut telah memenuhi persyaratan administrasi, sehingga memenuhi persyaratan perolehan sertifikat. Selain itu, dalam Pasal 32 Ayat (2) PP Pendaftaran Tanah memberikan jangka waktu selama 5 (lima) tahun bagi pihak-pihak yang merasa keberatan atas diterbitkannya sebuah sertifikat hak atas tanah tersebut.

Saran

1. Selain Pasal 107 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1999 perlu adanya suatu peraturan perundang-undangan dan pelaksanaan yang berkaitan dengan kebijakan pengambilan putusan mengenai pembatalan hak atas tanah oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya.
2. Perlu diadakannya penyuluhan kepada masyarakat mengenai pentingnya pengetahuan akan prosedur pelayanan pertanahan khususnya tata cara pembatalan hak atas tanah, dan upaya peningkatan kerjasama antara masyarakat, desa/kelurahan, dan instansi terkait mengenai data surat desa supaya tidak terjadi kasus kepemilikan hak atas tanah mengenai sertifikat yang data fisiknya terjadi tumpang tindih/*overlapping* oleh pihak kantor pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bosu, Benny. (1997). *Perkembangan Terbaru Sertifikat Tanah, (Tanggungan dan Condominium)*. PT Mediatama Saptakarya.
- Fuady, Munir. (2001). *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. PT Citra Aditya Bakti.
- Lubis, Suhrawardi K. (2000). *Hukum Ekonomi Islam*. Cet. 1. Sinar Grafika.
- Muhammad, Abdulkadir. (2000). *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Naja, H.R. Daeng. (2006). *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. PT Citra Aditya.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. (2000). *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandar Maju.
- Rahman, Hasanuddin. (2003). *Contract Drafting*. Citra Aditya Bakti.
- Rudianto, Muchtar. (2010). *Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Perjanjian Pendahuluan*. Rajawali Pers.
- Sahnan. (2016). *Hukum Agraria Indonesia*. Setara Press.
- Saleh, Wantjik. (1977). *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. (1992). *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. PT Citra Aditya Bakti.
- Sumardjono, Maria SW. (1997). *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah*. [Makalah disampaikan dalam Seminar Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak Pajak Terkait, Yogyakarta].
- Wahid, Muchtar. (2008). *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Republika.

Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Nomor 12 Tahun 2017.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek).