

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK ASAL  
TANAH PADA JUAL BELI TANAH  
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2577 K/Pdt /2012)**

**JURNAL**



**Oleh:**

**ARIF RACHMAN HIDAYAT**

**Nim : 136010200111130**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**MALANG**

**2015**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK ASAL TANAH  
PADA JUAL BELI TANAH (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH  
AGUNG NOMOR 2577/K/PDT/2012)**

**Arif Rachman Hidayat<sup>1</sup>, Sihabudin<sup>2</sup>, Eny Harjati<sup>3</sup>**

Program Studi Magister Kenotariatan

Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

JL. MT. Haryono 169 Malang 65145, Telp (0341) 553898 Fax (0341) 566505

Email :[arifrh734@gmail.com](mailto:arifrh734@gmail.com)

**Abstract**

*The issuance of a certificate must meet all requirement by law, if all the requirements are not met, then the certificate becomes legally flawed and can not be relied upon in buying and selling of land. In the case of buying and selling of land that was raised in this paper, the land was sold by the defendant 1 was not hers, causing the lawsuit was filed by the land owner. The Singaraja district court gave a decision to cancel the transaction, because the certificate was proven flawed. But at the level of the supreme court, this transaction was passed. The aim of this study was to analyze the legal protection for the land original owners in case of buying and selling of land which had been passed by the supreme court base on the supreme court decree No. 2577/K/Pdt/2012, and also their juridical implication for the agreements and the parties. This research is a normative law study, with the statute approach and case approach, an also analytical approach by using the theory of the legal protection and justice. From this study result, it can be concluded that the supreme court in providing the legal protection to the land original owner, was not in accordance with the provisions in the article 1320 of the civil code. The implication of this agreements was still valid, while the plaintiff as the land original owner did not get the land back, but they got the compensation of 1.000.000.000,- (one billion rupiah).*

**Key words:** *legal protection, the original owner of land, sale and purchase*

**Abstrak**

Penerbitan sebuah sertipikat haruslah memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi maka sertipikat tersebut menjadi cacat hukum dan tidak dapat dijadikan dasar dalam jual beli tanah. Sebagaimana jual beli yang terjadi pada kasus yang diangkat dalam tulisan ini, tanah yang di jual oleh tergugat 1 tersebut bukan merupakan miliknya sehingga timbul gugatan yang diajukan oleh pemilik tanah. Pengadilan Negeri Singaraja memberikan putusan membatalkan jual beli yang terjadi, karena terbukti sertipikat tersebut cacat hukum. Namun pada tingkat kasasi Mahkamah Agung malah mengesahkan jual beli yang terjadi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pemilik asal tanah pada jual beli tanah dalam putusan Mahkamah Agung No. 2577/K/Pdt/2012 serta implikasi yuridis terhadap perjanjian yang dibuat dan juga terhadap para pihak. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus, serta menganalisis dengan menggunakan teori perlindungan hukum dan teori keadilan. Dari hasil penelitian ini

---

<sup>1</sup> Mahasiswa, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

<sup>2</sup> Pembimbing Utama, Dosen, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

<sup>3</sup> Pembimbing Kedua, Dosen, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

maka dapat disimpulkan bahwa Mahkamah Agung dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik asal tanah tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Implikasi terhadap perjanjian yang dibuat tersebut tetap sah, sedangkan para penggugat selaku pemilik tanah tidak mendapatkan tanahnya kembali, tetapi memperoleh ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

**Kata kunci:** perlindungan hukum, pemilik asal tanah, jual beli

### **Latar Belakang**

Pentingnya tanah bagi negara dan bangsa Indonesia menyebabkan pembentuk Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau yang lebih dikenal dengan UUD 1945 merasa wajib merumuskan pasal mengenai hal tersebut. Hal ini terlihat dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menentukan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat dimengerti bahwa hak-hak negara dan pemerintah terhadap suatu bidang tanah hanya bersifat menguasai, bukan memiliki.

Penguasaan oleh negara ini dalam Undang-undang Pokok Agraria tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut: bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam didalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara. Negara tidaklah perlu memiliki, cukup hanya dengan menguasai saja, yang berarti memberikan wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat Indonesia untuk:<sup>4</sup>

1. *Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaannya;*
2. *Negara berhak mengatur serta menentukan hak-hak yang bisa atau dapat dimiliki terhadap hak atas tanah, air dan ruang angkasa;*
3. *Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang menyangkut bumi, air, dan ruang angkasa;*
4. *Penguasaan negara hanyalah pada tingkat tertinggi saja, sedangkan untuk tingkat terendah dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang atau badan-badan tertentu;*
5. *Penguasaan terhadap bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk mencapai kemakmuran rakyat.*

Berdasarkan atas hak menguasai oleh negara sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Pasal 2 UUPA, maka dalam Pasal 4 UUPA yang diperinci lagi dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA, kepada perorangan atau badan hukum diberikan

---

<sup>4</sup> Bachtiar Effendi, **Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah**, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 2.

beberapa hak atas tanah. Pasal 16 ayat (1) tersebut berbunyi sebagai berikut, hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. *Hak milik;*
- b. *Hak guna usaha;*
- c. *Hak guna bangunan;*
- d. *Hak pakai;*
- e. *Hak sewa;*
- f. *Hak membuka tanah;*
- g. *Hak memungut hasil hutan;*
- h. *Hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 53.*

Adapun tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana yang dimuat dalam penjelasan umumnya, yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, agar terciptanya kemakmuran, kebahagiaan serta keadilan bagi seluruh rakyat;
2. Sebagai dasar untuk mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan di bidang hukum pertanahan;
3. Sebagai dasar dalam mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Keinginan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum ini diperlukan adanya suatu bukti tertulis yang menyatakan bahwa kepemilikan atas suatu bidang tanah itu dimiliki oleh seseorang. Bukti tertulis yang dimaksud itu disebut sertipikat hak atas tanah, karena sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang dapat dijadikan alat bukti mengenai kepemilikan tanah, sehingga sertipikat juga merupakan surat yang sangat bernilai harganya. Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya, sehingga pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa nama yang tercantum di dalamnya merupakan pemilik atas tanah tersebut. Berkaitan dengan diterbitkannya sertipikat terhadap suatu bidang tanah, untuk mencapai adanya kepastian hukum dalam bidang pertanahan maka dalam pembuatan sertipikat haruslah memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

Apabila dalam pembuatan sertipikat tanah tersebut tidak memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, maka secara hukum sertipikat tersebut menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sertipikat yang mengandung cacat hukum tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan

perbuatan hukum seperti jual beli, karena apabila sertipikat yang cacat hukum itu dijadikan dasar jual beli, maka secara otomatis jual belinya juga menjadi batal demi hukum karena sejak semula telah mengandung cacat hukum. Penerbitan sertipikat hak atas tanah ini merupakan perwujudan terhadap salah satu tujuan pokok dari UUPA yang hendak dicapai, yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh rakyat Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

*“agar terjaminnya kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah”.*

Makna dari pasal tersebut jelas terlihat bahwa tujuan dilakukannya pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum mengenai:

- a. Letak, batas, dan luas tanah yang dimohonkan pendaftaran;
- b. Status tanah dan orang yang berhak atas suatu bidang tanah;
- c. Pemberian surat berupa sertipikat.

Sebagai salah satu produk Tata Usaha Negara, sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah tidak terlepas dari kemungkinan adanya kesalahan dalam penerbitannya, baik itu yang disebabkan karena cacat hukum administrasi seperti kesalahan prosedur penerbitan, baik itu pada saat penetapan batas, pengukuran, maupun pada proses pengolahan data ukur, atau dapat juga disebabkan karena adanya perubahan objek hak yang diterangkan dalam sertipikat. Kesalahan yang termuat di dalam sertipikat disebabkan karena data yang diterangkan oleh pemohon berbeda dengan keadaan yang sebenarnya, sehingga mengakibatkan sertipikat tersebut tidak berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Apabila dalam suatu sertipikat itu terdapat perbedaan antara data fisik dengan keadaan yang sebenarnya dari objek hak yang disebabkan karena adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitan haknya, maka dapat dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Adapun faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya cacat hukum dalam suatu sertipikat telah dijelaskan dalam ketentuan Pasal

62 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.<sup>5</sup>

Cacat hukum pada suatu sertipikat dapat menimbulkan potensi adanya sengketa hak milik, sehingga sewaktu-waktu sertipikat yang cacat hukum tersebut dapat digugat keabsahannya oleh pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas suatu bidang tanah tersebut. Apabila pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan suatu bidang tanah itu dapat membuktikan dalam persidangan bahwa gugatan mengenai keabsahan suatu perbuatan hukum itu benar, maka hakim akan memberikan putusan untuk membatalkan hubungan hukum yang telah terjadi dan putusan hakim ini dapat dijadikan sebagai dasar permohonan pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah.<sup>6</sup>

Pembuktian mengenai sertipikat atas suatu bidang tanah itu mengandung cacat hukum atau cacat hukum administrasi, harus diselesaikan melalui proses persidangan di Pengadilan Negeri dengan diawali gugatan yang diajukan oleh pihak penggugat selaku pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan suatu sertipikat. Sebagaimana kasus yang diangkat dalam tulisan ini dapat diketahui bahwa kasus ini berawal dengan adanya penerbitan sertipikat hak milik No. 244, luas 1.000 M2 atas nama tergugat I yang dibuat berdasarkan konversi pipil No. 156, persil No. 3, kelas II, luas asal 1.900 M2. Berdasarkan sertipikat hak milik No. 244 tersebut tergugat I menjual tanah itu kepada tergugat II dan tergugat III yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 77/2003 tanggal 20 Maret 2003.

Kemudian pada tahun 2009 tanah tersebut dijual lagi oleh tergugat II dan tergugat III kepada tergugat IV sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 307/2009, tanggal 2 Nopember 2009. Setelah beberapa lama kemudian, ada pihak ketiga yang merasa dirugikan dengan adanya jual beli yang dilakukan oleh para pihak tersebut, sehingga para penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Singaraja untuk mendapatkan penyelesaian menurut ketentuan hukum yang berlaku. Pengadilan Negeri Singaraja dalam memutus perkara tersebut memberikan putusan yang pada intinya

---

<sup>5</sup> Pasal 62 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor: 3 Tahun 2011 Kesalahan prosedur dalam pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan; a. Kesalahan prosedur pada proses pendaftaran peralihan hak; b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat; c. Kesalahan pada proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas; d. Adanya tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah; e. Kesalahan subyek dan/atau obyek hak; f. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

<sup>6</sup>Hasan Basri Menggala dan Sarjita, **Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah**, Tugu Jogja Pusataka, Yogyakarta, 2005, hlm. 60-61.

membatalkan jual beli yang terjadi di antara para tergugat, karena tanah yang telah diperjual belikan tersebut merupakan tanah milik para penggugat yang diperoleh oleh tergugat I dengan cara yang melawan hukum.

Berdasarkan keputusan tersebut, para tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar karena merasa tidak puas atas putusan yang telah diberikan. Pengadilan Tinggi Denpasar dalam tingkat banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor: 119/Pdt.G/2010/PN.Sgr, tanggal 14 Juni 2011 yang dimohonkan banding tersebut. Kemudian para tergugat kembali mengajukan upaya kasasi ke Mahkamah Agung dengan register perkara Nomor: 2577 K/Pdt/2012. Mahkamah Agung pada tingkat kasasi memberikan putusan yang berbeda dari kedua peradilan tersebut dengan cara mengesahkan jual beli yang terjadi antara para tergugat.

Berdasarkan dari uraian latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yakni:

1. Apakah putusan Mahkamah Agung Nomor: 2577/K/Pdt/2012 dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik asal tanah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku?
2. Implikasi yuridis dari putusan Mahkamah Agung Nomor: 2577/K/Pdt/2012 terhadap perjanjian jual beli yang dibuat dan juga terhadap para pihak?

Jurnal ini disusun berdasarkan metode penelitian hukum normatif, yang dilakukan dengan pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*), yang didukung dengan bahan-bahan hukum primer yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan serta meliputi buku-buku hukum yang relevan dengan isu hukum yang dibahas dalam jurnal ini.

## **Pembahasan**

### **A. Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Asal Tanah Pada Jual Beli Tanah**

Menurut Setiono, perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan norma hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman di dalam masyarakat sehingga manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>7</sup> Perlindungan hukum dalam hukum agraria dapat kita lihat berdasarkan ketentuan yang

---

<sup>7</sup>Setiono, **Rule Of Law (Supremasi Hukum)**, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3.

ada dalam ketentuan Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa:

*“Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap para pemilik hak atas tanah dan satuan rumah susun serta hak-hak lain yang terdaftar supaya dapat dengan mudah membuktikan bahwa ia merupakan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan”.*

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga menyatakan bahwa, dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 huruf (a), maka kepada pemilik hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan terhadap suatu bidang tanah yang berfungsi pada bidang hukum pembuktian sebagai surat tanda bukti yang kuat, dengan memiliki sertipikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat dengan mudah untuk membuktikan:<sup>8</sup>

1. *Ditinjau dari segi yuridis, yaitu:*
  - a. *Status hukum mengenai tanah yang kita miliki, apakah hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak guna bangunan, atautkah hak pengelolaan;*
  - b. *Nama yang tercantum dalam sertipikat merupakan orang yang memiliki hak atas suatu bidang tanah;*
  - c. *Beban-beban yang mungkin ada di atas tanah tersebut;*
  - d. *Peristiwa-peristiwa hukum yang pernah terjadi atas tanah tersebut;*
2. *Ditinjau dari segi kadastralnya, untuk mengetahui tanah mana yang dimiliki oleh seseorang, karena dalam sertipikat telah diuraikan mengenai luas, letak, dan batas-batas suatu bidang tanah.*

Kekuatan pembuktian mengenai sertipikat hak atas tanah ini diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

*“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.*

Kesesuaian antara data fisik dan data yuridis sebagaimana yang dimaksudkan dalam ketentuan pasal tersebut tidak berarti bahwa surat bukti kepemilikan hak atas tanah itu memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak, hal ini disebabkan karena sistem

---

<sup>8</sup>Soetomo, **Pembebasan Pencabutan Permohonan Hak Atas Tanah**, Usaha Nasional, Surabaya, 1984, hlm. 92.



pendaftaran hak yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, dimana lembaga peradilan tidak menjamin atas kebenaran data yang ada di dalam sertipikat hak atas tanah sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan akan ketidak benaran data tersebut, sesuai dengan sistem pembuktian terbalik yang dianut di Indonesia.

Sistem publikasi positif itu berarti bahwa negara menjamin kebenaran atas data yang disajikan di dalam sertipikat, itu berarti adanya kepastian hukum dari pemegang hak sehingga ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya. Sedangkan dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin akan kebenaran data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur, meskipun tanah tersebut telah didaftarkan oleh seseorang atau badan hukum sebagai pemegang haknya. Jadi berdasarkan sistem publikasi negatif ini, apabila pendaftaran tanah itu dilakukan oleh orang yang tidak berhak atas suatu bidang tanah, maka pemegang hak yang sebenarnya dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh kembali haknya apabila perbuatan hukum pemindahan hak atau pembebanan hak yang dilakukan itu terbukti cacat hukum atau dilakukan oleh orang yang tidak berhak terhadap suatu bidang tanah.

Sah atau tidaknya pemindahan atau pembebanan hak yang dilakukan oleh seseorang itu tergantung dari sah atau tidaknya perbuatan hukum yang melandasinya, bukan berpatokan pada pelaksanaan pendaftarannya. Hal ini sesuai dengan asas *nemo plus iuris* yang berarti bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan haknya melebihi dari hak yang ada padanya, ini menunjukkan bahwa pengalihan atau pembebanan hak yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak atas suatu bidang tanah menyebabkan pengalihan atau pembebanan hak yang dilakukan itu menjadi batal atau tidak sah. Asas *nemo plus iuris* ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya, jadi apabila terjadi pengalihan hak yang dilakukan oleh orang lain yang tidak berhak atas suatu bidang tanah, maka pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dapat menuntut kembali haknya meskipun telah terdaftar atas nama orang lain tersebut, oleh karena itu daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti.

Proses penerbitan sertipikat hak atas tanah melibatkan para pihak yang terkait, diantaranya adalah pihak pemohon, para penyanding tanah yang ada disebelahnya, Kepala Desa, serta pihak dari instansi terkait guna memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat yang dimohonkan oleh pemohon tersebut. Penjelasan secara lisan maupun tertulis dari pihak

terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat cacat hukum.<sup>9</sup>

Masalah lain timbul akibat ketidak cermatan Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Negara terkait seperti Lurah dan Camat yang memiliki wewenang untuk mengeluarkan surat keterangan mengenai letak tanah tanpa meneliti riwayat tanah terlebih dahulu serta tidak melihat kondisi yang ada di lapangan. Seperti contoh misalnya terjadi sengketa antara pemegang hak eigendom yang telah di konversi oleh penduduk yang sejak lama telah menduduki dan menguasai tanah tersebut. Sengketa tanah muncul akibat peralihan penguasaan tanah yang tidak segera diikuti penyelesaian administrasinya, bahkan tidak diketahui siapa pemegang hak semula.<sup>10</sup> Sebagaimana kasus yang terjadi antara para penggugat dengan para tergugat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2577/K/Pdt/2012 dapat diketahui bahwa masalah ini muncul awalnya dari penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 224 atas nama tergugat I yang diperoleh berdasarkan Pipil Nomor: 156, Persil Nomor: 3 C, kelas II, luas 0, 190 Ha (1.900 M2).

Pada saat pengajuan permohonan sertipikat tanah tersebut tergugat I melampirkan surat keterangan kematian I Bontalan No. 34/V/2002, tertanggal 19 Juni 2002 dan surat keterangan waris No. 36/V/2002, tertanggal 27 Mei 2002 yang pada pokoknya menerangkan bahwa tergugat I adalah merupakan anak dari I Bontalan. Selain surat kematian dan surat keterangan ahli waris, tergugat I juga melampirkan surat keterangan penguasaan fisik bidang tanah tertanggal 4 Juli 2002 dengan diketahui oleh Kepala Desa Bukti dan surat keterangan dari Sedahan Abian Kubutambahan Nomor: 17/Set/AT/Kbt/2001, namun tidak dilengkapi dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), yang ada hanyalah surat keterangan dari sedahan saja. Kegunaan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dalam hal permohonan sertipikat, sebagai bukti bahwa yang bersangkutan menguasai serta mendapatkan hasil dari tanah tersebut sehingga ia wajib untuk membayar pajak.

Ketidak cermatan Kepala Desa dalam mengesahkan surat keterangan penguasaan fisik bidang tanah ini terlihat dengan ditanda tangannya surat penguasaan fisik bidang tanah yang diajukan oleh tergugat I tersebut tanpa melihat asal usul/riwayat tanah itu

---

<sup>9</sup>Ali Achmad Homzah, **Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah**, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, hlm. 25.

<sup>10</sup>Elza Syarief, **Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan**, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, hlm. 64.

terlebih dahulu, serta tidak melihat kondisi yang ada di lapangan untuk mengetahui secara nyata penguasaan fisik bidang tanah yang akan dimohonkan itu apakah benar dikuasai oleh pemohon, karena berdasarkan fakta yang ada di lapangan tanah tersebut secara fisik memang dikuasai oleh para penggugat selaku pemilik tanah yang dimohonkan sertipikat oleh tergugat I tersebut. Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini akan segera memproses penerbitan sertipikat tanah apabila data fisik dan data yuridis telah terpenuhi, maka petugas ukur melakukan pengukuran ke lokasi tanah yang dimohonkan tersebut sebagaimana gambar surat ukur No. 54/Bukti/2002, luas 1.000 M<sup>2</sup>, tanggal 29 Juli 2002 dan pada tanggal 26 Nopember 2002 terbit sertipikat hak milik No. 244 atas nama tergugat I.

Berdasarkan sertipikat tersebut tergugat I menjual tanah itu kepada tergugat II dan tergugat III, kemudian pada tahun 2009 tergugat II dan tergugat III menjual kembali tanah itu kepada tergugat IV. Pada saat tanah itu beralih menjadi hak milik tergugat IV, ada pihak ketiga yang merasa dirugikan atas penjualan tanah tersebut dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Singaraja untuk mendapatkan penyelesaian yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Para penggugat mendalilkan bahwa tanah yang diperjual belikan oleh tergugat I kepada tergugat II dan III, yang kemudian beralih lagi kepada tergugat IV tersebut merupakan tanah warisan dari almarhum ayahnya yang bernama Pan Tjeraki, sehingga kepemilikan hak atas tanah tersebut menurut para penggugat merupakan hak milik mereka yang beralih karena pewarisan.

Timbulnya gugatan di pengadilan mengenai penerbitan suatu sertipikat mengakibatkan pihak-pihak yang merasa dirugikan akan menuntut agar sertipikat yang telah diterbitkan itu menjadi tidak sah atau dengan kata lain membatalkan sertipikat hak atas tanah yang menjadi pokok perkara. Keputusan pembatalan sertipikat hak milik atas tanah merupakan salah satu bentuk dari perbuatan hukum dalam bidang pertanahan berupa pemutusan, penghentian atau penghapusan suatu hubungan hukum terhadap hak milik atas tanah dalam rangka penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Pembatalan terhadap sertipikat hak atas tanah merupakan suatu tindakan hukum dalam bidang pertanahan yang diambil oleh pemerintah, dalam hal ini merupakan Badan Pertanahan Nasional. Pembatalan keputusan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam hal:

1. *Adanya cacat hukum dalam penerbitan sertipikat, sebagaimana ditemukan sendiri oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan;*
2. *Adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan harus dilaksanakan, yang secara tegas dinyatakan dalam amar putusan pengadilan tersebut memerintahkan untuk dilakukan pembatalan keputusan pemberian hak yang bersangkutan.<sup>11</sup>*

Berdasarkan hal tersebut diatas, dapat diketahui bahwa apabila suatu sertipikat hak atas tanah itu mengandung cacat hukum dalam penerbitannya maka dapat dimintakan suatu pembatalan atas sertipikat hak atas tanah tersebut tanpa harus adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena pembatalan terhadap suatu sertipikat hak atas tanah merupakan tindakan administratif oleh instansi pemerintah yang diberikan wewenang untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah yang dimaksud. Pengadilan Negeri Singaraja dalam memutus perkara tersebut telah memberikan putusan yang pada intinya menyatakan bahwa jual beli yang terjadi antara tergugat I dengan tergugat II dan III yang kemudian beralih lagi kepada tergugat IV adalah batal demi hukum karena jual beli tersebut dibuat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 244 yang diperoleh oleh tergugat I dengan cara melawan hukum. Hal ini terbukti berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan ke dalam persidangan serta berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan pada persidangan, pada pokoknya menerangkan bahwa memang benar tanah yang disengketakan oleh para penggugat dengan para tergugat tersebut merupakan tanah milik para penggugat selaku ahli waris dari almarhum Pan Tjeraki.

Selain itu juga berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja terdapat perbedaan batas-batas tanah yang didalilkan oleh para penggugat dengan batas-batas tanah yang didalilkan oleh tergugat I. Para penggugat dalam gugatannya menunjuk batas-batas tanah objek sengketa yang bersesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat (PS) yang dilakukan oleh Majelis Hakim dan disaksikan oleh Kepala Desa Bukti, kuasa hukum para penggugat dan kuasa hukum tergugat IV, batas-batas tanah yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a) Sebelah Selatan : Pantai/Laut;
- b) Sebelah Barat : Pan Seripidi;
- c) Sebelah Utara : Jalan Raya;
- d) Sebelah Timur : I Bontalan;

---

<sup>11</sup>Adrian Sutedi, **Sertipikat Hak Atas Tanah**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 12.

Sedangkan tergugat I dalam jawabannya melalui kuasa hukumnya menerangkan batas-batas tanahnya yaitu:

- a) Sebelah Selatan : Jalan Raya;
- b) Sebelah Barat : I Windija;
- c) Sebelah Utara : Pantai;
- d) Sebelah Timur : Pan Tjeraki;

Berdasarkan perbedaan batas-batas tanah tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja berpendapat bahwa tergugat I yang mendalilkan mendapatkan warisan berupa tanah dari I Bontalan tanpa didukung dengan bukti-bukti yang kuat. Batas-batas tanah yang didalilkan oleh tergugat I berbeda dengan kenyataan yang ada dilapangan, hasil pemeriksaan setempat justru bersesuaian dengan batas-batas tanah yang didalilkan oleh para penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 244/2002 mengandung cacat hukum karena permohonan sertipikatnya tanpa didasari alas hak yang sah sebagai dasar penerbitan sertipikat, oleh karenanya Akta Jual Beli No. 77/2003 tanggal 30 Maret 2003 antara tergugat I dengan tergugat II dan tergugat III serta Akta Jual Beli No. 307/2009 tanggal 2 Nopember 2009 antara tergugat II dan tergugat III dengan tergugat IV adalah batal demi hukum sehingga Sertipikat Hak Milik No. 244 atas nama tergugat IV tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Denpasar menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja tersebut, karena Pengadilan Tinggi Denpasar secara meteriil menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan. Namun pada tingkat kasasi Mahkamah Agung membatalkan putusan dari kedua peradilan tersebut dan menyatakan bahwa tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan sertipikat tersebut sehingga tergugat I lah yang harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada para tergugat selaku pemilik tanah tersebut. Tergugat II, III dan tergugat IV dalam hal ini tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena dibuat berdasarkan sertipikat 244/2002 atas nama tergugat I.

Mahkamah Agung dalam memutus perkara tersebut tidak memberikan pertimbangan mengenai syarat-syarat sahnya jual beli, sehingga putusan tersebut menimbulkan ketidak pastian hukum dalam putusannya, hal ini terlihat dalam

pertimbangan hukumnya dinyatakan bahwa yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah tergugat I karena terbukti tanah *a quo* yang di perjual belikan adalah milik para penggugat, tetapi mengapa jual beli yang terjadi antara para tergugat itu tidak dinyatakan batal oleh Mahkamah Agung. Seharusnya dengan dinyatakannya tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 244 tersebut, maka jual belinya juga secara otomatis menjadi tidak sah karena dibuat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 244 tersebut.

Berdasarkan Teori Perlindungan Hukum dari Phillipus M. Hadjon, perlindungan hukum ini dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu preventif dan represif.

#### 1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum ini diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah timbulnya suatu sengketa. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Kaitannya dengan perlindungan hukum terhadap pemilik asal tanah dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan oleh tergugat I, II, III dan IV maka perlindungan hukum secara preventif ini dapat diberikan kepada para penggugat selaku pihak yang dirugikan sebagai pemilik sah atas tanah tersebut dengan memberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatan kepada Kantor Pendaftaran Tanah sebelum diterbitkannya suatu keputusan pemberian sertipikat hak atas tanah, jadi dengan demikian perlindungan hukum preventif ini bertujuan untuk mencegah agar tidak terjadinya suatu sengketa.

Perlindungan hukum preventif memiliki arti yang sangat besar bagi Kantor Pertanahan untuk bersikap hati-hati dalam menerbitkan suatu keputusan pemberian sertipikat hak atas tanah agar tidak menimbulkan suatu permasalahan yang mengakibatkan kerugian kepada pihak lain yang memiliki hak atas tanah tersebut. Kantor Pertanahan dalam menjalankan tugasnya selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertipikat hak milik atas suatu bidang tanah harus dengan teliti melakukan pemeriksaan terhadap bidang-bidang tanah yang dimohonkan sertipikat oleh pemilik tanah itu, baik secara fisik maupun secara yuridis sehingga mendapatkan hasil yang maksimal dan kemudian hasil yang diperoleh tersebut dapat dituangkan dalam sertipikat hak atas tanah, demi tercapainya perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemiliknya.

Para pemilik tanah selaku pihak yang berhak atas tanah yang telah diperjual belikan oleh para tergugat tersebut belum mendapatkan perlindungan hukum secara preventif, oleh karena itu pemilik tanah tersebut mengajukan gugatan ke pengadilan guna mendapatkan perlindungan hukum secara represif.

## 2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif ini terkait dengan penyelesaian atas suatu sengketa yang timbul karena adanya suatu pelanggaran terhadap norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan. Berkaitan dengan pengajuan gugatan mengenai objek jual beli tanah yang diajukan oleh para penggugat selaku pemilik asal tanah yang telah diperjual belikan oleh tergugat I, II dan III, serta tergugat IV, perlindungan hukum represif dapat diberikan kepada pemilik asal tanah dengan cara mengembalikan tanah yang merupakan hak miliknya tersebut, karena berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan telah terbukti bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam kasus ini adalah tanah milik para penggugat selaku ahli waris dari almarhum Pan Tjeraki.

Hal ini juga terbukti berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Singaraja ternyata batas-batas tanah yang ada dilapangan bersesuaian dengan batas-batas tanah yang dimiliki oleh para penggugat, oleh karenanya Pengadilan Negeri Singaraja membatalkan jual beli yang terjadi antara para tergugat dan menyatakan sertifikat atas nama tergugat IV selaku pembeli terakhir tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan dibatalkannya jual beli yang terjadi antara para tergugat itu berarti bahwa adanya perlindungan hukum bagi para penggugat selaku pemilik sah hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, karena dengan dinyatakannya sertifikat hak milik No. 244 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka akan dilakukan pembatalan atas sertifikat tersebut dan tanah tersebut kembali menjadi milik para penggugat.

Namun pada tingkat kasasi Mahkamah Agung mengesahkan jual beli yang terjadi diantara para tergugat tanpa mempertimbangkan asal usul dari perolehan sertifikat yang dijadikan dasar jual beli oleh para tergugat tersebut, karena berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan, serta berdasarkan pemeriksaan setempat jelas terlihat bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik para penggugat yang telah di sertipikatkan oleh tergugat I tanpa sepengetahuan para penggugat selaku pemilik tanah. Sesuai dengan fakta-fakta hukum tersebut, maka

seharusnya jual beli yang terjadi antara para tergugat itu batal demi hukum, karena tergugat I selaku penjual tanah bukan merupakan pemilik sah atas tanah tersebut. Tidak dipertimbangkannya asal usul perolehan tanah sengketa tersebut oleh Mahkamah Agung menyebabkan para pengugat selaku pihak yang memiliki hak atas tanah sengketa tersebut menjadi kehilangan hak atas tanah yang dimilikinya.

### **B. Analisis Implikasi Yuridis Dari Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2577/K/Pdt/2012 Terhadap Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat dan Juga Terhadap Para Pihak**

Jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik antara penjual dan pembeli, dimana penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak pembeli berjanji untuk membayar harga yang telah ditentukan. Berdasarkan pengertian tersebut jelas terlihat bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian yang melahirkan kewajiban diantara para pihak yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh pemilik barang dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Sebelum membuat suatu perjanjian, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. Syarat-syarat tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah, karena dapat dibatalkan atau dapat menjadi batal demi hukum. Adapun syarat-syarat yang dimaksud antara lain adalah:

- a. Adanya kesepakatan diantara para pihak;
- b. Kecakapan dari para pihak yang membuat perjanjian;
- c. Adanya suatu hal tertentu;
- d. Adanya sebab yang halal;

Selain harus memenuhi ketentuan yang ada dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah, antara lain adalah syarat materiil dan syarat formil.<sup>12</sup>

#### 1. Syarat Materiil

Syarat ini sangat menentukan terhadap sahnya jual beli tanah yang dilakukan, antara lain adalah:

##### a. Pembeli berhak untuk membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi segala syarat-syarat yang telah ditentukan untuk dapat memiliki tanah yang akan dibelinya. Penentuan terhadap berhak atau tidaknya pembeli untuk memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak yang ada atas tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai.

<sup>12</sup>Effendi Perangin, **Praktik Jual Beli Tanah**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994 hlm. 2.



b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Yang berhak menjual suatu bidang tanah adalah pemegang sah terhadap tanah tersebut yang disebut sebagai pemilik tanah. Apabila jual beli itu dilakukan oleh orang yang tidak berhak atas tanah tersebut, maka jual beli tersebut menjadi batal. Penjualan suatu bidang tanah yang pemiliknya terdiri dari satu orang dapat dijual sendiri, namun apabila pemiliknya terdiri dari 2 (dua) orang harus dilakukan secara bersama-sama.

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa.

2. Syarat Formil

Setelah semua syarat materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT.

Akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan pendaftaran tanah, karena untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT selaku pejabat yang berwenang untuk itu. PPAT dalam menjalankan tugasnya bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak, baik itu mengenai subjek pemegang hak, kecakapan dan kewenangan bertindak para pihak dalam melakukan perbuatan hukum. Kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta PPAT merupakan faktor yang sangat menentukan dalam proses pendaftaran dan pemberian perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh warga masyarakat.

Akta PPAT sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, namun dapat terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan. Degradasi terhadap kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti akta di bawah tangan ini disebabkan karena adanya cacat yuridis terhadap akta otentik tersebut yang mengakibatkan akta otentik itu dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau *non existent*, hal ini terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu:<sup>13</sup>

1. Pasal 1869 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, suatu akta yang tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.
2. Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang terdiri dari:
  - a. Adanya kesepakatan diantara para pihak;

---

<sup>13</sup>Pieter Latumeten, **Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya**, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, 18 Januari 2009, hlm. 2.

- b. Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian;
- c. Adanya suatu hal tertentu;
- d. Adanya sebab yang halal;

Syarat a dan b disebut syarat subjektif, karena menyangkut orang-orang yang membuat perjanjian dan apabila syarat ini dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan oleh salah satu pihak. Sedangkan syarat c dan d merupakan syarat objektif karena berhubungan dengan isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, apabila syarat objektif ini dilanggar maka aktanya menjadi batal demi hukum. Frase “batal demi hukum” mengandung arti bahwa akta tersebut menjadi tidak berlaku dan tidak sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. Batal demi hukum ini lebih memberikan kekuatan yang menjadi sebab tidak berlaku atau tidak sahnya sesuatu menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jual beli yang terjadi dalam kasus ini tidak memenuhi syarat-syarat materiil sebagaimana yang telah disebutkan diatas, hal ini disebabkan karena penjual tanah semula (tergugat I) bukan merupakan pemilik sah atas tanah yang telah diperjual belikan tersebut. Tanah tersebut merupakan hak milik para penggugat yang diperoleh tergugat I/penjual tanah semula dengan cara yang tidak benar, sehingga sertipikat yang terbit karenanya menjadi tidak sah/cacat hukum. Jual beli yang dibuat berdasarkan alas hak/sertipikat yang tidak sah atau cacat hukum akan mengakibatkan jual beli tersebut menjadi batal, karena sertipikat yang tidak sah/cacat hukum tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan perbuatan jual beli sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 71 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor: 3 Tahun 2011 tersebut diatas. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, jelas terlihat bahwa sertipikat yang cacat hukum mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat atas suatu bidang tanah.

Selain tidak terpenuhinya syarat-syarat materiil tersebut, jual beli yang terjadi dalam kasus ini juga tidak memenuhi syarat formil sebagaimana yang disebutkan diatas, memang dalam hal ini jual belinya telah dibuat dihadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik, namun perlu diperhatikan juga bahwa akta yang dibuat oleh PPAT dapat terdegradasi menjadi kekuatan bukti bawah tangan apabila tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata ini jelas terlihat bahwa jual beli yang terjadi antara para tergugat tidak memenuhi syarat tersebut, oleh karenanya akta PPAT yang telah dibuat tersebut dapat dikatakan

mengandung cacat yuridis yang mengakibatkan akta otentik itu dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau *non existent*.

Mahkamah Agung dalam memutus perkara tersebut tidak berdasarkan atas ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, serta tidak berdasarkan atas syarat materiil dan syarat formil yang harus dipenuhi dalam melakukan perbuatan jual beli tanah, oleh karenanya Mahkamah Agung memberikan putusan mengesahkan jual beli yang terjadi antara para tergugat. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2577/K/Pdt/2012 belum mencerminkan adanya rasa keadilan bagi pemilik asal tanah yang memiliki hak prioritas atas tanah tersebut, karena Mahkamah Agung dalam memutus perkara tersebut tidak berdasarkan atas fakta-fakta hukum yang ada dan juga tidak berdasarkan atas ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, dimana berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan telah terbukti bahwa tergugat I dalam permohonan penerbitan sertifikat hak milik No. 244 tersebut dilakukan dengan cara yang tidak benar dan tanpa didasari alas hak yang sah sebagai dasar penerbitan sertifikatnya. Oleh karena sertifikat tersebut dibuat dengan cara yang tidak benar, maka jual belinya secara hukum juga menjadi tidak sah karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, selain itu juga tidak sesuai dengan syarat materiil dan formil yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah.

Adapun implikasi yang timbul dari putusan Mahkamah Agung Nomor: 25577/K/Pdt/2012 tersebut terdiri dari:

1. Terhadap perjanjian jual beli yang dilakukan

Jual beli yang dilakukan antara tergugat I dengan tergugat II dan III, yang kemudian beralih lagi antara tergugat II dan tergugat III kepada tergugat IV tersebut menjadi tetap sah. Itu berarti bahwa para penggugat selaku pihak yang berhak atas tanah tersebut menjadi kehilangan hak atas tanah tersebut karena tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini menjadi hak milik tergugat IV selaku pembeli terakhir.

2. Terhadap para pihak

Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada para penggugat sebagai uang kompensasi atas tanah sengketa tersebut, karena tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam penerbitan sertifikat hak milik No. 244 tersebut. Sedangkan bagi tergugat II, III dan tergugat IV dalam hal ini tidak melakukan perbuatan melawan

hukum karena jual belinya dibuat berdasarkan sertipikat hak milik No. 244 tersebut, sehingga mereka tidak ikut dihukum untuk membayar ganti rugi dan tanah objek sengketa dalam perkara ini tetap menjadi hak milik tergugat IV selaku pembeli terakhir.

Namun perlu diperhatikan disini bahwa tergugat IV selaku pihak yang dimenangkan dalam putusan Mahkamah Agung tersebut tidak berhak lagi untuk memiliki tanah objek sengketa itu karena pada saat pengajuan kasasi tergugat IV tidak ikut mengajukan upaya kasasi, oleh karena pada tanggal 23 Oktober 2012 tergugat IV telah mengajukan gugatan ganti rugi kepada tergugat II selaku penjual tanah sengketa tersebut. Para pihak dalam perkara tersebut telah sepakat untuk melakukan perdamaian sebagaimana putusan perdamaian Nomor: 35/Pdt.G/2012/PN.Sgr pada intinya menyatakan bahwa:

- a. Bahwa benar pihak II telah membuat Akta Pernyataan No. 17 di hadapan Notaris yang isinya: “bahwa penghadap Tuan Ida Bagus Djodhi, menyatakan tetap bertanggung jawab terhadap komplain-komplain yang ada terhadap kepemilikan sebidang tanah oleh Tuan Wayan Edy Parsa/Pihak I seluas 1.000 M2, baik komplain berupa gugatan perdata maupun pidana”;
- b. Bahwa karena adanya komplain-komplain dari pihak lain terhadap tanah sertipikat hak milik No. 244/Desa Bukti atas nama Pihak I, maka Pihak II bersedia untuk melakukan perdamaian dan bertanggung jawab sesuai dengan Akta Pernyataan No. 17 tersebut dengan menyerahkan sebidang tanah pengganti milik Pihak II yang terletak di Desa Bubunan, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng seluas 400 M2;
- c. Bahwa dengan adanya pengganti tanah oleh Pihak II kepada Pihak I maka tanah yang dibeli oleh Pihak I dari Pihak II yang sekarang telah bersertipikat hak milik No. 244 atas nama Pihak I, diserahkan kembali tanah berikut sertipikat No. 244 atas nama Pihak I kepada Pihak II;

Dengan dimengalkannya tergugat IV dalam putusan Mahkamah Agung No. 2577/K/Pdt/2012, maka tanah tersebut kembali lagi kepada tergugat II selaku penjual tanah itu, karena tergugat IV telah memperoleh tanah pengganti dari tergugat II. Seharusnya Mahkamah Agung dalam pengambilan putusannya juga lebih mempertimbangkan mengenai hal tersebut, karena dengan tidak diajukannya upaya kasasi oleh tergugat IV itu berarti bahwa tergugat yang merasa dirugikan atas pembelian tanah tersebut sudah tidak memiliki kepentingan lagi atas tanah yang menjadi objek sengketa

tersebut. Sehingga sudah selayaknya jual beli yang terjadi antara para tergugat itu dibatalkan dan menghukum tergugat I selaku penjual pertama untuk membayar ganti rugi kepada tergugat II dan III, begitu juga sebaliknya tergugat II dan III diwajibkan untuk membayar ganti rugi kepada tergugat IV selaku pembeli tanah sengketa tersebut.

Mahkamah Agung dalam pengambilan putusannya juga telah bertentangan dengan ketentuan yang ada dalam hukum acara perdata, sebagaimana ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR dan Pasal 189 ayat (3) Rbg juga menyebutkan bahwa: hakim dilarang untuk memberikan putusan melebihi dari apa yang dituntut sebagaimana yang dikemukakan dalam gugatan (*ultra petitum partium*). Hakim yang memberikan putusan melebihi dari tuntutan penggugat merupakan tindakan melampaui batas kewenangan (*beyond the powers of this authority*), sehingga putusannya cacat hukum. Larangan hakim menjatuhkan putusan melampaui dari batas kewenangannya ini juga ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1001 K/Sip/1972.

Hal ini dapat kita lihat dalam gugatannya para penggugat hanya meminta agar tanah objek sengketa itu dikembalikan kepada para penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut, selain itu juga para penggugat dalam gugatannya tidak ada meminta atau menuntut ganti rugi agar tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada para penggugat, tetapi mengapa Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan bahwa tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada para penggugat. Mahkamah Agung dalam pengambilan putusannya telah melampaui dari batas-batas kewenangan yang dimilikinya, karena memutus suatu hal yang tidak diminta atau tidak di tuntutan oleh para penggugat.

### **Simpulan**

1. Mahkamah Agung dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik asal tanah tersebut tidak berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku, karena untuk dapat menentukan sahnya jual beli selain harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata juga harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah. Apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka jual beli tanah itu menjadi tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Implikasi atas putusan Mahkamah Agung terhadap perjanjian jual beli yang dilakukan oleh para pihak menjadi tetap sah dan hak atas tanah tersebut menjadi

milik tergugat IV selaku pembeli terakhir, sedangkan para penggugat selaku pemilik tanah tidak mendapatkan tanahnya kembali tetapi mendapatkan ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Namun tergugat IV selaku pihak yang dimenangkan tidak berhak lagi atas tanah tersebut karena tergugat IV telah mendapatkan tanah pengganti dari tergugat II, sehingga tanah itu kembali lagi menjadi milik tergugat II.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Adrian Sutedi, 2011, **Sertipikat Hak Atas Tanah**, Sinar Grafika, Jakarta.

Ali Achmad Chomzah, 2003, **Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah**, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Bachtiar Effendi, 1982, **Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah**, Alumni, Bandung.

Effendi Perangin, 1994, **Praktik Jual Beli Tanah**, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Elza Syarief, 2012, **Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan**, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta.

Hasan Basri Menggala dan Sarjita, 2005, **Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah**, Tugu Jogja Pusataka, Yogyakarta.

Setiono, 2004, **Rule Of Law (Supremasi Hukum)**, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Soetomo, 1984, **Pembebasan Pencabutan Permohonan Hak Atas Tanah**, Usaha Nasional, Surabaya.

### Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang **Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**.

Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang **Kekuasaan Kehakiman**.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 tentang **Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan**.

### Makalah

Pieter Latumeten, 2009, **Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya tanggal 28 Januari 2009**, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya.