

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Warisan Siraso-Raso Sumatera Utara

Legal Protection For Buyers Of Land Rights In The Siraso-Raso Inheritance Dispute North Sumatra

Rezi Alfarizi Rahman, Atik Winanti

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, Jakarta, Indonesia
rezialfarizi5@gmail.com

Abstract

This research aims to analyze the judge's considerations and the protection of buyers of disputed land in case Number 75/Pdt.G/2017/PN Blg jo Case Number 1815K/Pdt/2020. Legal protection for buyers of land rights in inheritance disputes is very important in Indonesia, especially in North Sumatra. Inheritance disputes, such as the Siraso-Raso case, involve conflicts between heirs over the division of inherited land. The high number of land disputes in Indonesia indicates a land management problem that can threaten state security. This research method is juridical-normative. In this process, legal principles, rules, and theories are used to find solutions to specific problems. This research can offer a new way to interpret moral ethics by looking at the broader social, cultural, and economic context. In addition, it can provide practical recommendations that have not been made before. The Siraso-Raso case research can help the development of legal theory and practice in Indonesia, as well as discover the source of land dispute problems and create innovative and efficient solutions through in-depth and systematic analysis. This inheritance dispute involves a conflict between customary law and positive law regarding land ownership, which is an important issue in Indonesian agrarian law. Legal protection for disadvantaged parties, especially women, in inheritance disputes is still weak. The research is expected to help build a more equitable and inclusive legal system to resolve inheritance disputes and recommend legal education for the public regarding land sale and purchase transactions involving inheritance disputes.

Keywords: Buyer; Disputed Land; Law; Protection

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dan perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa dalam perkara Nomor 75/Pdt.G/2017/PN Blg jo Perkara Nomor 1815K/Pdt/2020. Perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah dalam sengketa waris sangat penting di Indonesia, khususnya di Sumatera Utara. Sengketa waris, seperti kasus Siraso-Raso, melibatkan konflik antara ahli waris atas pembagian tanah warisan. Tingginya angka sengketa tanah di Indonesia mengindikasikan adanya masalah pengelolaan tanah yang dapat mengancam keamanan negara. Metode penelitian ini bersifat yuridis-normatif. Dalam proses ini, asas-asas hukum, aturan-aturan, dan teori-teori hukum digunakan untuk menemukan solusi atas permasalahan tertentu. Penelitian ini dapat menawarkan cara baru untuk menginterpretasikan etika moral dengan melihat konteks sosial, budaya, dan ekonomi yang lebih luas. Selain itu, penelitian ini juga dapat memberikan rekomendasi praktis yang belum pernah dilakukan sebelumnya. Penelitian kasus Siraso-Raso dapat membantu pengembangan teori dan praktik hukum di Indonesia, serta menemukan sumber masalah sengketa tanah dan menciptakan solusi yang inovatif dan efisien melalui analisis yang mendalam dan sistematis. Sengketa warisan ini melibatkan konflik antara hukum adat dan hukum positif mengenai kepemilikan tanah, yang merupakan isu penting dalam hukum agraria di Indonesia. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan, terutama perempuan, dalam sengketa waris masih lemah. Penelitian ini diharapkan dapat membantu membangun sistem hukum yang lebih adil dan inklusif dalam menyelesaikan sengketa waris dan merekomendasikan pendidikan hukum bagi masyarakat terkait transaksi jual beli tanah yang melibatkan sengketa waris.

Kata kunci: Hukum; Perlindungan; Pembeli; Tanah Sengketa

1. PENDAHULUAN

Perlindungan hukum hak atas tanah bagi pembeli dalam sengketa warisan merupakan masalah penting dalam kerangka hukum agraria Indonesia. Mengingat bahwa tanah merupakan sumber daya alam yang sangat berharga, tanah sering kali menjadi subjek sengketa di antara berbagai pihak. Konflik ini dapat muncul dari perselisihan keluarga mengenai pembagian warisan atau masalah hukum yang lebih rumit yang melibatkan pihak ketiga, seperti pembeli tanah. Sehingga penting untuk memahami kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah dan bagaimana sistem pendaftaran tanah Indonesia dapat memberikan perlindungan kepada pembeli yang bertindak dengan iktikad baik.

Hak atas tanah meliputi hak yang memberikan kewenangan kepada individu untuk memanfaatkan dan mengambil manfaat dari sebidang tanah tertentu.¹ Dalam ranah hukum agraria, hak atas tanah dikategorikan menjadi dua jenis yang berbeda: hak primer dan hak sekunder. Hak primer, yang meliputi hak kepemilikan, memberikan kebebasan kepada individu untuk memanfaatkan tanah mereka dalam jangka waktu yang panjang, yang memungkinkan terwujudnya potensi penuhnya. Sebaliknya, hak sekunder, seperti hipotek, sifatnya lebih sementara, yang berfungsi sebagai klaim sementara atas tanah.² Hipotek akan berakhir sesudah perjanjian pokok yang memakai hipotek sebagai jaminan hutang dilunasi.³

Aspek penting dalam transaksi jual beli tanah adalah perjanjian jual beli (PPJB) yang menjadi dasar perjanjian bagi para pihak yang terlibat. Dalam konteks sengketa waris, PPJB memiliki arti penting secara hukum karena membantu memastikan keabsahan transaksi. Menurut Ramadhani (2022), PPJB sangat penting untuk mendaftarkan pengalihan hak atas tanah. Meskipun pembeli telah menandatangani PPJB dengan penjual, proses pendaftaran tetap harus diselesaikan untuk memperoleh legitimasi hukum dan memberikan perlindungan hukum yang jelas kepada pembeli.

Meskipun PPJB berfungsi sebagai bukti awal transaksi jual beli, namun permasalahan sering muncul karena pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa warisan kurang memahami secara jelas keabsahan transaksi tersebut. Hal ini terutama terjadi ketika pengalihan hak atas tanah tidak didokumentasikan dengan baik atau dilakukan sesuai prosedur yang ditetapkan. Pada sengketa kepemilikan tanah, pihak yang terlibat dapat mengajukan bukti yang kuat untuk mendukung klaim mereka. Menurut Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, salah satu jenis bukti yang signifikan adalah dokumen tertulis, seperti sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan setempat. Sertifikat ini bertindak sebagai bukti kepemilikan yang dapat diandalkan dan berwenang, dengan rinciannya dianggap benar kecuali terbukti sebaliknya. Jika salah satu pihak merasa hak-hak mereka telah dilanggar oleh penerbitan sertifikat ini, mereka berhak untuk mengajukan tindakan hukum

¹ Rafiqi Rafiqi, Arie Kartika, and Marsella Marsella, "Teori Hak Milik Ditinjau Dari Hak Atas Tanah Adat Melayu," *Jurnal Mercatoria* 14, no. 2 (2021): 16–21, <https://doi.org/10.31289/mercatoria.v14i2.5852>.

² Klaudius Ilkam Hulu and Dalinama Telaumbanua, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Yang Diperoleh Melalui Harta Peninggalan Orang Tua," *Jurnal Panah Keadilan* 1, no. 2 (2022): 52–61.

³ Lina Kamilah Tsani and Nynda Fatmawati O., "Keabsahan Pendaftaran Kapal Sebagai Objek Jaminan Hipotek," *Dewantara : Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora* 3, no. 1 (2024): 205–21, <https://doi.org/10.30640/dewantara.v3i1.2227>.

dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat, untuk meminta putusan pengadilan untuk membatalkan sertifikat tersebut.⁴

Sistem pembuktian negatif ini bisa menjadi permasalahan bagi pihak tertentu, apabila tanah yang dimiliki dan dikuasainya secara turun-temurun, karna belum memperoleh sertifikat hak milik, didaftarkan oleh pihak lain, sehingga haknya tidak diakui oleh negara. Selain itu, pihak yang dirugikan juga harus menempuh proses sengketa hukum yang panjang dan tentunya memerlukan biaya yang tidak sedikit. Bahkan, pihak yang dimaksud bisa terusir dari tanahnya sendiri karena sertifikat hak milik yang sudah terbit harus dianggap berlaku sebelum ada putusan hakim yang menentukan sebaliknya.⁵

Pada perkara nomor 1815K/Pdt/2020, para penggugat mendalilkan bahwa sebidang tanah seluas + 5.500 m² di Desa Narumonda II, Kecamatan Siantar Narumonda, Kabupaten Toba Samosir yang mereka dalilkan sebagai warisan dari buyut mereka dan dikelola oleh keluarga mereka secara turun-temurun, telah didaftarkan tanpa persetujuan mereka oleh saudara jauh mereka yang menjadi tergugat. Akibatnya, telah diterbitkan sertifikat hak milik atas nama para tergugat, yang mengakibatkan para penggugat diusir sementara dari tanah tersebut dan dilaporkan ke polisi karena menanam jagung di sana. Hingga saat ini, belum ada penyelidikan mengenai kedudukan hukum para pihak yang terlibat, juga belum ada penilaian apakah keputusan yang diambil telah sejalan dengan ketentuan hukum dan asas keadilan.

Sejumlah penelitian telah menyelidiki kasus yang serupa, termasuk yang disusun oleh Jovina, menyelidiki situasi serupa. Dalam kasus khusus ini, penggugat mengklaim bahwa tanah warisan dari leluhur mereka telah dialihkan secara melawan hukum oleh Pemerintah Kota Lombok Tengah melalui perjanjian pinjaman. Beberapa faktor yang menyebabkan tantangan untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah, termasuk proses yang panjang, prosedur yang rumit, dan biaya yang tinggi, dapat membuat individu enggan untuk mendaftarkan hak mereka. Selain itu, kurangnya kesadaran hukum di kalangan masyarakat dapat semakin menghambat upaya pendaftaran. Hal ini menciptakan peluang bagi individu tertentu di kantor desa untuk menerbitkan sertifikat duplikat untuk pendaftaran tanah di kantor pertanahan setempat. Akibatnya, sertifikat hak milik dapat diterbitkan kepada individu yang sebenarnya tidak memiliki atau menggunakan tanah tersebut. Namun, kasus ini berbeda dengan kasus yang sedang diperiksa, karena tergugat memiliki sertifikat hak milik atas tanah yang jelas dan kuat sebagai alat bukti.

Penelitian Hendarto menyoroti situasi di mana seorang pejabat pemerintah memberikan informasi yang menyesatkan kepada penggugat yang berupaya mendaftarkan tanah, yang mengakibatkan munculnya surat yang mengklaim bahwa tanah tersebut milik

⁴ Christiana Sri Murni and Sumirahayu Sulaiman, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah," *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022): 183–98, <https://doi.org/doi.org/10.5281/zenodo.6610224>.

⁵ Bhim Prakoso, "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia" (2021) 1:1 *Journal of Private and Economic Law*, *Journal of Private and Economic Law*, no. May (2021): 63–82.

pemerintah kota Surabaya, serta akta terkait. Kasus ini menggarisbawahi perlunya metode penyelesaian sengketa alternatif seperti mediasi, yang memainkan peran penting dalam menangani berbagai sengketa tanah dalam masyarakat. Proses mediasi, meskipun berpotensi panjang, dapat berlangsung efisien dan menawarkan peluang yang lebih baik bagi individu untuk mencapai penyelesaian yang adil dan sesuai. Kasus ini berbeda dari kasus yang dianalisis dalam penelitian ini karena berasal dari tindakan pejabat pemerintah yang mengubah hak atas tanah untuk mengklasifikasikannya sebagai milik negara.⁶

Penelitian lain seperti yang disusun oleh Rasyid, membahas kasus hak atas tanah dengan sertifikat yang saling tumpang tindih. Tergugat yang dinilai berhak karena sudah ada perjanjian sewa-menyewa dalam menempati tanah yang menjadi objek perkara, ternyata sudah melanggar hak dari penggugat, dan perjanjian tersebut sudah dinyatakan batal demi hukum. Studi ini berbeda dari kasus-kasus lain karena tidak adanya sertifikat kepemilikan yang sah atas tanah yang dimiliki oleh tergugat. Akibatnya, penggugat menyuarakan kekhawatiran dan menggugat keabsahan tindakan tergugat.⁷

Berlandaskan *literature review* yang sudah dilakukan, tentu jelas berbagai penelitian yang ada belum ada yang meneliti perkara nomor 1815K/Pdt/2020, atau setidaknya terkait dengan sistem pembuktian negatif terhadap hak atas tanah yang merugikan pihak-pihak tertentu, dan upaya mencari keadilan atas hak-nya yang dirugikan. Dalam hal ini, penelitian yang dilakukan memiliki kebaruan yang bertujuan untuk melengkapi studi sebelumnya yang belum bisa menjawab pertanyaan di atas. Penelitian ini dapat menawarkan cara baru untuk menginterpretasikan etika moral dengan melihat konteks sosial, budaya, dan ekonomi yang lebih luas. Selain itu, penelitian ini juga dapat memberikan rekomendasi praktis yang belum pernah dilakukan sebelumnya. Penelitian kasus Siraso-Raso dapat membantu pengembangan teori dan praktik hukum di Indonesia, serta menemukan sumber masalah sengketa tanah dan menciptakan solusi yang inovatif dan efisien melalui analisis yang mendalam dan sistematis. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dan perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa dalam perkara Nomor 75/Pdt.G/2017/PN Blg jo Perkara Nomor 1815K/Pdt/2020.

2. METODE

Studi ini memakai metode yuridis-normatif. yakni proses di mana prinsip, hukum, dan teori hukum dipakai untuk menyelesaikan suatu masalah tertentu. Studi ini disusun memakai pendekatan kasus (*case approach*) regulasi undang-undang, atau pendekatan *statute*, yakni dengan menyelidiki prosedur undang-undang yang relevan.⁸ Studi ini memakai studi pustaka untuk mengumpulkan sumber daya hukum. Studi ini berfokus pada data sekunder dan mencari berbagai regulasi perundang-undangan yang perlu diteliti untuk

⁶ Vanya Agatha Hendarto and Mega Dewi Ambarwati, "Penyelesaian Objek Sengketa Tanah Pada Pengadilan Surabaya" 1 (2023): 138–48.

⁷ Muhammad Ridwan Rasyid and Atik Winanti, "Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022)," *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan Dan Kemasyarakatan* 17, no. 4 (2023): 2271, <https://doi.org/10.35931/aq.v17i4.2366>.

⁸ Rafli Fadhilah Muhammad and Rianda Dirkareshza, "Legalitas Penerapan Central Bank Digital Currency (CBDC) Di Indonesia," *Jurnal USM Law Review* 6, no. 3 (2023): 913, <https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7370>.

menentukan apakah keputusan hakim konsisten dengan undang-undang yang bersangkutan. Mengenai sumber hukum sekunder, beberapa penelitian terdahulu sudah diulas dan diuraikan pada bagian pendahuluan, dan kajian tambahan bisa ditemukan pada bagian daftar pustaka. Metode analisis yang dipakai ialah kualitatif, yakni dipakai untuk menjawab permasalahan dengan cara menafsirkan bahan hukum yang dikumpulkan dan diproses untuk memberikan jawaban.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Analisis Yuridis Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Nomor 75/Pdt.G/2017/PN Blg jo Perkara Nomor 1815K/Pdt/2020

Tanah memiliki dua (dua) fungsi utama: sebagai aset modal dan aset sosial. Sebagai aset sosial, tanah memiliki peran dalam masyarakat sebagai pengikat kesatuan sosial dalam kehidupan sehari-hari, dan sebagai aset modal, tanah dapat berfungsi sebagai rekomendasi investasi.⁹ Namun hal ini masih tidak diimbangi dengan pemahaman masyarakat mengenai makna pentingnya kepemilikan hak atas tanah, sehingga masih banyak permasalahan dan sengketa tentang tanah. Seperti yang terjadi dalam kasus No. 1815K/Pdt/2020. Kasus ini unik karena melibatkan perdebatan intens tentang bagaimana prinsip itikad baik diterapkan dalam transaksi jual beli tanah yang melibatkan tanah adat. Fakta bahwa wilayah tersebut memiliki nilai budaya dan historis yang signifikan membuat masalah hukum yang dihadapi semakin kompleks. Putusan yang dibuat dalam kasus ini memiliki konsekuensi yang signifikan bagi penegakan hukum agraria di Indonesia. Pertama, putusan kasus ini dapat menjadi preseden bagi pengadilan untuk menafsirkan kembali konsep itikad baik dalam konteks transaksi tanah yang melibatkan tanah adat. Kedua, putusan ini dapat mendorong diskusi publik yang lebih luas tentang pentingnya melindungi hak-hak masyarakat adat atas tanah mereka. Ketiga, putusan ini dapat menjadi dasar bagi pemerintah untuk melakukan reformasi yang lebih besar dalam hukum agraria untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat adat yang memiliki hak atas tanah mereka.

Kegagalan untuk memperbaiki sistem publikasi negatif dapat menimbulkan dampak sosial yang besar, terutama dalam sengketa tanah. Pertama, konflik agraria akan meningkat karena ketidakpastian hukum. Kedua, investasi terhambat karena investor tidak berani menanamkan modal tanpa kepastian hukum. Ketiga, kesenjangan sosial akan semakin buruk, dengan masyarakat yang memiliki akses lebih mudah dalam memperoleh hak atas tanah. Keempat, kerusakan lingkungan bisa terjadi akibat penggunaan lahan yang sembarangan. Kelima, penegakan hukum akan melemah karena hilangnya kepercayaan masyarakat. Keenam, pembangunan nasional terhambat oleh konflik tanah yang berkelanjutan.

Ketika beberapa ahli waris memperebutkan sebidang tanah yang sama dan warisan dikomunikasikan hanya melalui kesepakatan lisan, hal itu menyoroti risiko inheren yang timbul dari kepemilikan tanah yang ambigu. Situasi seperti itu bisa menyebabkan masalah

⁹ Zaenal Arifin, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng, "Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah," *Journal Juridisch* 1, no. 1 (2023): 1-9, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jj.v1i1.6762>.

hukum yang rumit yang mencakup transparansi tanah, penggusuran, dan status hak atas tanah, yang semuanya menuntut pertimbangan hukum yang cermat. Untuk mengurangi potensi sengketa atas penggunaan tanah, penting untuk menetapkan sertifikat tanah yang berfungsi sebagai landasan hukum yang kuat. Tujuan utama pendaftaran tanah ialah untuk melindungi dari komplikasi hukum di masa mendatang yang berasal dari kepemilikan yang tidak jelas.¹⁰

Berlandaskan Putusan Nomor 75/Pdt.G/2017/PN Blg, juncto Putusan Nomor 1815K/Pdt/2020 tanggal 2 Oktober 2017, gugatan perdata diajukan oleh lima penggugat, yakni Anton Marpaung (Penggugat 1), Gosen Marpaung (Penggugat 2), Luhut Marpaung (Penggugat 3), John Danter Marpaung (Penggugat 4), dan Marihot Marpaung (Penggugat 5). Para penggugat mengajukan gugatan ini terhadap para tergugat, yakni Maningar Marpaung (Tergugat 1), Hakim Marpaung (Tergugat 2), dan Tommi Marpaung (Tergugat 3), yang diduga masih ialah keluarga jauh para penggugat. Gugatan hukum ini dipusatkan pada dugaan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*). Penggugat mendaftarkan gugatan mereka di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige dengan Register perkara No. 75/Pdt.G/2017/PN Blg. Penggugat mengklaim bahwasanya para Tergugat sudah merekayasa penerbitan sertifikat hak milik secara melawan hukum atas sebidang tanah yang terletak di Desa Narumonda II Kecamatan Siantar Narumonda Kabupaten Toba Samosir seluas + 5.500 m² (lima ribu lima ratus meter persegi) yang diklaim ialah tanah dari Penggugat yang diwariskan oleh kakek buyut para Penggugat yang bernama alm. Raja Sitis Marpaung. Penggugat kemudian menjelaskan silsilah keluarga mereka secara rinci, untuk menunjukkan bahwasanya mereka ialah keturunan yang sah dari sang pemilik tanah yang bersangkutan dan dari silsilah tersebut, bisa ditarik kesimpulan bahwasanya Penggugat 1,2,3,4 ialah keturunan ketujuh dari sang pemilik tanah, dan Penggugat 5 ialah keturunan keenam. Adapun selama persidangan Penggugat tidak menyertakan bukti pendukung yang kemudian mampu membuktikan kebenaran formil dari silsilah keluarga yang dimaksud.¹¹

Untuk mengadili kasus ini, Majelis Hakim akhirnya memutuskan untuk menolak semua tuntutan yang diajukan oleh Penggugat dan memutuskan mendukung Tergugat melalui gugatan baliknya. Dalam menanggapi gugatan balik tersebut, Majelis Hakim tidak hanya menerima tuntutan Tergugat Konvensi tetapi juga membuat penetapan hukum yang signifikan terkait tanah yang disengketakan. Mereka menegaskan bahwasanya properti yang dimaksud ialah milik Tergugat IV dalam Gugatan Balik, Tuan Pangku Raja Lumban Gaol. Selanjutnya, para hakim mengesahkan Akta Jual Beli No. 134/2017, tertanggal 13 September 2017, dengan menganggapnya sah dan bisa dilaksanakan secara hukum. Mereka juga menguatkan keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 65 Tahun 2016 yang terkait dengan pemegang hak, Pangku Raja Lumban Gaol, sesudah Pengalihan Hak Nomor 1412/2017 tanggal 25 September 2017. Dengan demikian, secara hukum sudah terbukti

¹⁰ Tiena Masriani Yulies, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 4, <https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331>.

¹¹ "Putusan Nomor 75/Pdt.G/2017/PN Blg Jo Putusan Nomor 1815K/Pdt/2020," n.d.

bahwasanya Tanah Siraso-raso ialah milik Tergugat I, II, dan III, sebelum dialihkan kepada Tergugat I.¹²

Pada pertimbangan hukumnya, majelis hakim menemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung putusnya berupa sertifikat hak milik yang diamankan oleh Tergugat, yang tidak berhasil digugat oleh Penggugat. Lebih lanjut, Tergugat sudah memberikan dasar hukum melalui surat pernyataan kepemilikan tertanggal 15 Maret 2016, yang dikuatkan oleh dua orang saksi, Fictoriya Silaban dan Samsudin Marpaung, dan diakui oleh Kepala Desa Narumonda III. Selain itu, Tergugat mengupayakan hak atas tanah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir, dengan menyerahkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Sporadis, juga tertanggal 15 Maret 2016, yang disaksikan dan diakui dengan cara yang sama. Dokumentasi yang lengkap ini secara signifikan memperkuat posisi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.¹³

Dampak potensial sistem publikasi negatif ini berpengaruh terhadap kesulitan membuktikan hak kepemilikan tanah yang disengketakan, penggugat akan kesulitan jika mereka tidak memiliki sertifikat tanah yang sah. Sistem ini terbuka untuk manipulasi sehingga rentan terhadap manipulasi data oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Status kepemilikan tanah yang tidak jelas dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan konflik yang berlarut-larut. Pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab, seperti pemalsuan dokumen atau keterangan palsu, dapat mengubah data di sistem ini. Ketidakpastian hukum dan konflik yang berkelanjutan dapat muncul karena ketidakjelasan tentang status kepemilikan tanah.

Status sertifikat penting dalam sengketa tanah karena ialah dokumen tertulis yang kuat yang bisa dipakai sebagai bukti dalam berbagai situasi, terutama yang melibatkan sengketa tanah.¹⁴ Kepastian hukum bagi pemegang sertifikat terjamin dengan adanya kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah.¹⁵ Dokumen ini ialah bukti kepemilikan yang kuat, yang memperlihatkan bahwasanya sertifikat tersebut memiliki kepastian hukum yang material (publikasi negatif dengan unsur-unsur positif) sebagaimana didefinisikan oleh hukum pertanahan nasional, kecuali jika dibuktikan secara berbeda oleh pihak lain yang menegaskan hak dan memiliki bukti untuk mendukung klaim tersebut. Di sisi lain, sertifikat tersebut juga memiliki kepastian hukum formal (publikasi positif), yang ialah jaminan hukum bahwasanya sertifikat tersebut memuat ketentuan tertulis yang ditetapkan dalam undang-undang atau aturan lain yang tidak bisa diubah.¹⁶ Bukti tertulis, yang sering dikenal sebagai bukti terdokumentasi, ialah salah satu jenis bukti terpenting yang dipakai di

¹² “Putusan Nomor 75/Pdt.G/2017/PN Blg Jo Putusan Nomor 1815K/Pdt/2020.”

¹³ “Putusan Nomor 75/Pdt.G/2017/PN Blg Jo Putusan Nomor 1815K/Pdt/2020.”

¹⁴ Nurhikmah, Ma’ruf Hafidz, and Anggreany Arief, “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa,” *Journal of Lex Theory (JLT)* 1, no. 31 (2022): 82–98.

¹⁵ Audry Zefanya and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, “Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah,” *Jurnal Usm Law Review* 5, no. 2 (2022): 441, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878>.

¹⁶ Helena Sumiati, Andriansah, and Bagio Kadaryanto, “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia,” *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum* 7, no. 2 (2021): 135–45, <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>.

pengadilan negeri saat menerapkan prosedur acara perdata. Akta dan dokumen lain yang bukan akta ialah dua kategori bukti tertulis. Akta pribadi dan akta sah ialah dua kategori lagi untuk akta. Karena sertifikat kepemilikan properti disiapkan sesuai dengan pedoman yang ditetapkan oleh otoritas yang ditunjuk, khususnya kepala kantor pertanahan, maka sertifikat tersebut dianggap sebagai akta yang sah.¹⁷

Akta yang sah berfungsi sebagai bukti yang kredibel dan bisa dipercaya, yang memiliki bobot signifikan dalam konteks hukum. Akta tersebut pada dasarnya mengikat, artinya hakim dipaksa untuk menerima pernyataan yang dibuat dalam akta tersebut sebagai benar sampai ada bukti substansial yang bertentangan. Sebaliknya, akta privat memiliki ruang lingkup yang lebih terbatas; akta tersebut hanya bisa menegaskan tanda tangan ahli waris atau individu yang memiliki hak jika tanda tangan tersebut diakui oleh penerima dokumen yang dimaksud. Kerangka hukum yang mengatur bukti dalam masalah perdata diuraikan dalam Pasal 1866 dan 164 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mencakup berbagai bentuk bukti, termasuk dokumen tertulis, kesaksian saksi, klaim, pengakuan, dan pernyataan tertulis.¹⁸

Sertifikat tanah adalah dokumen hukum yang diterbitkan setelah pendaftaran tanah, yang merinci atribut hukum dan fisik dari sebidang tanah tertentu. Dokumen ini berfungsi sebagai referensi dan perlindungan bagi mereka yang berkepentingan dengan tanah, yang memiliki keabsahan yang kuat kecuali terbukti sebaliknya. Dokumen ini mencakup informasi tentang lokasi, luas, dan bidang tanah yang terdaftar, serta rincian tentang bangunan atau unit yang terletak di atasnya. Fokusnya adalah pada bidang tanah dan unit bangunan, yang mencakup aspek-aspek seperti lokasi, batas, luas, dan konstruksi. Secara hukum, dokumen ini membahas status tanah dan bangunan yang terdaftar, pemegang hak, pihak yang terlibat, dan pembebanan apa pun. Berbagai negara telah mengadopsi metode yang berbeda untuk pendaftaran tanah, yang akan dibahas dalam diskusi ini.¹⁹

Pertama, Pada tahun 1858, Australia Selatan memperkenalkan Sistem Torrens, yang juga dikenal sebagai Undang-Undang Properti Nyata atau Undang-Undang Torrens, yang dikembangkan oleh Sir Robert Torrens. Sistem inovatif ini telah diadaptasi oleh berbagai yurisdiksi dengan tetap mempertahankan prinsip-prinsip dasarnya. Inti dari Sistem Torrens adalah konsep bahwa sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang paling dapat diandalkan. Sistem ini juga memiliki komponen asuransi yang memberikan kompensasi kepada pemilik asli jika terjadi kerugian. Banyak negara, termasuk Kanada, Amerika Serikat, Brasil, Aljazair, Spanyol, Denmark, Norwegia, dan Malaysia, telah merumuskan versi Sistem Torrens mereka sendiri. Sir Robert Torrens menguraikan beberapa keuntungan

¹⁷ Sedy Salsabila Saifuddin and Yulia Qamariyanti, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah Pada Objek Tanah Yang Sama," *Notary Law Journal* 1, no. 1 (2022): 31–48, <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.2>.

¹⁸ Shella Aniscasary Shella and Risti Dwi Ramasari, "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021," *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan*, 2022, <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>.

¹⁹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017). *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

dari sistem ini: sistem ini mengubah ketidakpastian menjadi kepastian, secara signifikan mengurangi waktu dan biaya transfer properti dari bulan ke hari, memperjelas deskripsi properti yang ambigu, menyederhanakan kontrak untuk perlindungan yang lebih baik terhadap kepentingan individu, secara tegas melarang penipuan, dan menyelesaikan ketidakpastian dalam hak properti, sehingga meningkatkan nilai sertifikat tanah. Selain itu, elemen-elemen tertentu dari proses ini dapat disederhanakan untuk meningkatkan efisiensi.

Kedua, metode pendaftaran tanah positif menyediakan kerangka kerja yang kuat di mana rincian yang tercatat dalam daftar tanah dan sertifikat hak milik berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang definitif. Hal ini menggarisbawahi tanggung jawab penting pejabat pendaftaran tanah untuk memverifikasi hak atas tanah seseorang dengan saksama sebelum mendaftarkannya. Pendaftaran tanah dilakukan secara agresif dan cermat; dan c. Masyarakat dapat memahami dengan jelas prosedur pemberian hak atas tanah. Sistem ini juga memiliki kelemahan, yakni: a. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang aktif dan teliti, waktu yang dibutuhkan menjadi sangat lama; b. Hak atas tanah tidak lagi dimiliki oleh pemilik sebenarnya; dan c. Karena penerbitan sertifikat tidak bisa digugat, wewenang pengadilan diberikan kepada administrasi. Sistem positif ini dipakai di negara Swiss dan Jerman.

Ketiga, sistem negatif menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang kuat, dengan rincian dalam sertifikat diakui secara hukum oleh pengadilan kecuali dibantah oleh bukti yang berlawanan. Putusan Pengadilan Distrik, setelah menjadi permanen, dapat memperbaiki ketidakakuratan apa pun dalam sertifikat. Sistem ini beroperasi berdasarkan prinsip *nemo plus iuris*, yang melindungi pemilik yang sah dari pihak ketiga yang mungkin mengalihkan hak atas tanah tanpa persetujuan pemilik. Meskipun mendaftarkan hak atas tanah tidak melindungi nama yang terdaftar dari tuntutan hukum jika tidak secara akurat mencerminkan pemilik sebenarnya, ini adalah aspek mendasar dari sistem negatif. Pemilik tanah memainkan peran penting, khususnya dalam mengonfirmasi keabsahan dokumen yang mereka terima. Meskipun menawarkan perlindungan hukum bagi pemilik yang sah, sistem negatif menghadapi tantangan seperti peran pasif pejabat dalam memperbarui hak atas tanah, yang berpotensi menyebabkan sertifikat duplikat, dan kurangnya kesadaran publik yang meluas mengenai proses perolehan hak atas tanah.

Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengisyaratkan bahwasanya proses pendaftaran tanah berpuncak pada penerbitan sertifikat hak milik, yang dianggap sebagai "alat bukti yang kuat." Hal ini memperlihatkan bahwasanya UUPA beroperasi dengan sistem pendaftaran tanah negatif. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mendukung pendekatan negatif ini dengan menetapkan bahwasanya administrasi pertanahan harus diselesaikan dalam jangka waktu yang relatif singkat. Penting untuk dicatat bahwasanya hal ini tidak menandakan adanya cacat atau kekurangan dalam pelaksanaan sistem pendaftaran tanah negatif. Banyak sarjana hukum telah meneliti kerangka pendaftaran tanah yang ditetapkan oleh UUPA, yang menimbulkan pertanyaan

yang relevan: Mengapa sertifikat dianggap sebagai alat bukti yang kuat dan bukan alat bukti mutlak? Penting untuk dicatat bahwa hal ini tidak menunjukkan adanya kekurangan atau kelemahan dalam penerapan sistem pendaftaran tanah negatif.

Boedi Harsono berperspektif bahwasanya sistem pendaftaran tanah Indonesia didefinisikan sebagai sistem pendaftaran negatif dengan karakteristik yang menguntungkan. Aspek negatif berkaitan dengan kemampuan untuk mengubah dan memperbaiki informasi yang ada, bahkan ketika ketidakakuratan teridentifikasi. Sebaliknya, aspek positif menyiratkan bahwasanya pejabat pendaftaran tanah memegang peran aktif; mereka tidak dipengaruhi oleh permintaan atau tekanan dari individu yang mencari pendaftaran. Para pejabat ini diharuskan untuk melakukan verifikasi penting mengenai hak-hak yang terkait dengan tanah yang terdaftar untuk menghindari kesalahan. Selain itu, konsep perlindungan negatif tidak menyiratkan bahwasanya Kantor Pendaftaran Tanah akan menerima aplikasi pendaftaran tanah tanpa pandang bulu; sebaliknya, setiap aplikasi tunduk pada tinjauan komprehensif. Meskipun pendaftaran tanah di Indonesia kadang-kadang dianggap negatif, pada dasarnya berorientasi untuk mencapai hasil yang positif.²⁰

Jelas terlihat bahwasanya sistem verifikasi sertifikat hak atas tanah di Indonesia memakai pendekatan verifikasi negatif, meskipun dengan beberapa aspek positif yang terkandung di dalamnya. Sebagaimana diutarakan Urip Santoso, hal ini sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menguraikan penggunaan sistem publikasi negatif yang memuat unsur-unsur positif dalam konteks pendaftaran tanah di Indonesia.²¹ Jika putusan Nomor 75/Pdt.G/2017/PN Blg jo Perkara Nomor 1815K/Pdt/2020 menunjukkan bahwa ada ketidakadilan atau ketidaksesuaian dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, serta adanya dampak negatif dari sistem publikasi tanah negatif, maka reformasi hukum diperlukan. Salah satu contoh reformasi hukum yang mungkin diperlukan adalah perbaikan sistem publikasi tanah dengan cara mengubah sistem publikasi tanah menjadi sistem publikasi tanah positif, di mana semua kepemilikan tanah harus didaftarkan dan dicatat secara resmi. Penguatan perlindungan hukum dapat dilakukan dengan cara meningkatkan perlindungan hukum bagi komunitas yang kehilangan hak atas tanahnya, misalnya dengan mempermudah akses ke layanan hukum dan mempercepat proses penyelesaian sengketa tanah. Penegakan hukum yang konsisten yaitu dilakukan dengan meningkatkan kualitas penegakan hukum terhadap kasus pelanggaran pertanahan. Peningkatan proses pendaftaran dan administrasi tanah menjadi lebih transparan. Penelitian ini menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah negatif Indonesia telah menyebabkan banyak masalah. Termasuk masalah membuktikan hak milik, manipulasi data, dan ketidakpastian hukum. Hal ini memengaruhi kehidupan masyarakat secara langsung, terutama bagi mereka yang tidak memiliki akses ke bantuan hukum. Ketidakstabilan sosial dan investasi dapat terhambat oleh konflik tanah yang berkelanjutan akibat sistem yang

²⁰Abdul Hamid Usman, "Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria," *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan* 1, no. 2 (2020): 60, <https://doi.org/10.32502/khdk.v1i2.2593>.

²¹ A.P. Parindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria* (Bandung: alumni, 1990).

tidak adil. Sistem pendaftaran tanah harus direformasi secara menyeluruh, dengan penekanan pada perlindungan hukum masyarakat, transparansi, dan penggunaan teknologi informasi.²²

3.2 Perlindungan terhadap Pembeli Tanah Sengketa Dalam Perkara Nomor 75/Pdt.G/2017/PN Blg jo Perkara Nomor 1815K/Pdt/2020

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah meliputi individu, batas, lokasi, dan luas tanah, serta kepastian hak milik atas tanah. Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah juga berarti kepastian tentang objek dan subjek atas tanah.²³ Berdasarkan perkara 75/Pdt.G/2017/PN Blg dan Perkara 1815K/Pdt/2020, terdapat indikasi bahwa salah satu pihak mungkin telah memalsukan dokumen tanah atau memberikan keterangan palsu, menyembunyikan informasi penting yang dapat memengaruhi hasil perkara. Pelanggaran asas iktikad baik dapat menyebabkan hakim menolak gugatan tersebut. Iktikad baik sangat penting dalam transaksi jual beli, karena iktikad baik dilindungi secara hukum bagi pembeli yang jujur. Kerangka hukum ini tidak hanya mengesahkan transaksi tetapi juga melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat. Dalam transaksi tanah, pemilik saat ini biasanya mengalihkan hak mereka kepada pembeli dengan imbalan pembayaran yang disepakati. Pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran ini, tetapi transaksi harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, untuk memastikan transparansi dan kepatuhan terhadap standar hukum.²⁴

Asas iktikad baik memegang peranan penting dalam hukum properti. Jika seseorang memperoleh hak milik (*bezit*) dengan iktikad baik, maka hak tersebut layak memperoleh perlindungan hukum. Oleh karena itu, hukum harus melindungi kepentingan pembeli yang beriktikad baik, dengan memastikan bahwa mereka memperoleh perlindungan yang layak. Jaminan hukum yang diberikan kepada pembeli yang bertindak dengan iktikad baik memiliki kepentingan yang signifikan, karena memungkinkan individu untuk mengamankan hak milik yang berakar pada niat tulus mereka. Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengartikulasikan prinsip-prinsip dasar ini. Kepemilikan dengan iktikad baik diakui ketika seseorang memperoleh barang dengan keyakinan bahwa mereka memiliki hak milik yang sah, tanpa mengetahui adanya cacat.²⁵ Ketentuan Pasal 533 KUH Perdata memperjelas hal ini;

“Setiap orang dalam suatu posisi harus selalu dianggap bertindak dengan iktikad baik; siapa pun yang menuduh seseorang bertindak dengan iktikad buruk harus memberikan bukti untuk mendukung klaimnya”.

²² Yusuf Saepul Zamil et al., “Pemberantasan Mafia Tanah di NKRI: Dalam Mewujudkan Keadilan dan Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Eradicating the Land Mafia in Indonesia : In Realizing Justice and Legal Certainty for Land Owners” 7, no. 3 (2024): 7–10.

²³ Sudarmanto Kukuh, Arifin Zaenal, and Tatara Tirsa, “Tindak Pidana Korupsi Bidang Pertanahan Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL),” *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 310–19, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6400>.

²⁴ Askar, “Dalam penyelesaian sengketa hak tanah, pembeli yang beriktikad baik dilindungi secara hukum,” *Journal of Lex Theory (JLT)* 3, no. 1 (2020): 16–32, <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlt/article/view/950>.

²⁵ Askar.

Berdasarkan hukum perdata, asas iktikad baik mengamanatkan bahwa semua pihak dalam hubungan hukum harus bersikap jujur dan transparan, serta memastikan mereka tidak saling merugikan. Dalam konteks jual beli, ini berarti kedua belah pihak harus bertindak adil dan mengungkapkan informasi penting apa pun yang dapat memengaruhi keputusan pihak lain. Jika penjual menyembunyikan cacat pada barang yang dijual, hal ini melanggar asas iktikad baik. Untuk melindungi pembeli, hakim dapat membatalkan perjanjian atau menjatuhkan sanksi kepada penjual atas ganti rugi. Selain itu, untuk mencegah perilaku tersebut, hakim harus mempertimbangkan untuk menjatuhkan sanksi administratif atau pidana kepada penjual.

Ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal 533 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwasanya, pada prinsipnya, setiap orang yang berwenang dianggap bertindak dengan iktikad baik kecuali ada bukti yang menyatakan sebaliknya. Ini berarti bahwasanya beban pembuktian atas perbuatan melawan hukum berada pada siapa pun yang mengklaim bahwasanya orang yang berwenang sudah bertindak dengan iktikad buruk. Prinsip ini menekankan bahwa pemahaman tentang keabsahan hak milik merupakan pembeda utama antara pemilik yang beriktikad baik dan pemilik yang beriktikad buruk. Pembeli yang beriktikad baik diberikan perlindungan dalam transaksi tanah, karena tanah secara inheren tergolong sebagai properti tidak bergerak. Meskipun pengalihan hak atas tanah tidak melibatkan pengalihan hak secara fisik, perubahan nama diperlukan. Penjual harus memiliki kapasitas hukum untuk mengubah nama antara penjual dan pembeli agar mudah. Intinya, semua pemilik dianggap telah bertindak dengan iktikad baik sampai bukti yang bertentangan diajukan di pengadilan. Perlindungan yang diberikan kepada pembeli didasarkan pada iktikad baik karena fakta bahwasanya mereka tidak mengetahui adanya masalah yang terkait dengan properti yang dijual.²⁶

Para penggugat dalam gugatannya tidak hanya menargetkan tiga orang yang diduga memanipulasi sertifikat tanah, tetapi juga orang lain yang diyakini telah memfasilitasi manipulasi tersebut. Dugaan kolaborasi ini memungkinkan para tergugat utama untuk memperoleh hak atas tanah sengketa secara ilegal. Gugatan tersebut melibatkan Togu Marpaung (Tergugat V), Kepala Desa Narumonda III (Turut Tergugat I), Notris Julitri Rotriana, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II), dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toba Samosir (Turut Tergugat III). Selain itu, mereka telah mengajukan gugatan terhadap Tuan Pangku Raja Lumban Gaol (Tergugat IV), yang memperoleh tanah tersebut melalui pembelian yang sah dari para tergugat utama. Perlu diketahui, setelah terbitnya sertifikat hak milik atas tanah tersebut, telah terjadi transaksi hukum, yaitu pengalihan hak atas tanah kepada Tergugat IV melalui suatu perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Notris Julitri Rotriana pada tanggal 13 September 2017 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 134/2017 tanggal yang sama.

²⁶ Askar.

Berdasarkan perkara 75/Pdt.G/2017/PN Blg, terjadi sengketa kepemilikan tanah antara dua pihak. Tergugat menegaskan bahwa mereka adalah pemilik yang sah, karena telah membeli tanah tersebut dari pihak ketiga yang juga mengklaim kepemilikan. Penggugat berpendapat bahwa sertifikat kepemilikan mereka adalah yang paling sah karena diterbitkan terlebih dahulu dan mereka tidak mengetahui adanya konflik kepemilikan. Hakim memutuskan mendukung penggugat, menganggap sertifikat mereka lebih unggul secara hukum. Selain itu, hakim mempertimbangkan kesaksian saksi yang menunjukkan bahwa tergugat mengetahui sengketa tersebut sebelum transaksi. Akhirnya, hakim menyimpulkan bahwa tergugat tidak dapat secara meyakinkan mendukung klaim mereka berdasarkan prinsip iktikad baik. Mengingat bukti hukum yang lebih kuat yang mendukung kepemilikan penggugat, hakim memutuskan bahwa penggugat memiliki hak yang lebih besar atas tanah tersebut.

Undang-undang memberikan perlindungan khusus bagi pembeli yang bertindak dengan iktikad baik meskipun kemudian diketahui bahwa penjual tidak memiliki hak penuh atas tanah yang dijual. Namun, pembeli harus dapat membuktikan bahwa ia tidak tahu bahwa penjual tidak memiliki hak atas tanah yang dijual. Ia telah bertindak secara terbuka dan jujur selama transaksi tersebut dan telah melakukan upaya yang wajar untuk memastikan bahwa kepemilikan penjual benar. Dalam kasus sengketa tanah, hakim biasanya berusaha melindungi hak-hak pembeli yang beriktikad baik. Namun, perlindungan ini tidak selalu mutlak. Pembeli tidak dilindungi jika pembeli terbukti mengetahui adanya sengketa. Hakim kemungkinan besar akan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang tidak mengetahui adanya sengketa. Hakim dapat mencapai solusi kompromi, seperti meminta penjual untuk mengganti kerugian pembeli atau membagi tanah di antara pihak yang bersengketa.

Selain itu, konsensus yang ditetapkan selama rapat pleno kamar perdata dari tanggal 14 hingga 16 Maret 2012, sebagaimana diuraikan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012, memberikan panduan penting mengenai tanggung jawab pengadilan. Secara khusus, poin VIII dan IX menyatakan bahwasanya: 1) pemegang hipotek yang bertindak dengan iktikad baik berhak atas perlindungan hukum, bahkan jika kemudian ditentukan bahwasanya pemegang hipotek tidak memiliki kewenangan untuk bertindak (poin VIII); dan 2) pembeli yang beriktikad baik juga harus menerima perlindungan, bahkan jika kemudian diketahui bahwasanya penjual tidak berwenang untuk melakukan transaksi, sehingga pemilik asli memiliki pilihan untuk menuntut ganti rugi hanya dari penjual yang tidak berwenang (poin IX).²⁷

Transaksi jual beli tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur dan dokumen yang sah yang diatur oleh regulasi yang berlaku. Hal ini mencakup pembelian tanah adat yang belum terdaftar, lelang umum, atau PPAT. Pembayaran harus dilakukan secara tunai dan Kepala Desa harus tahu tentang transaksi. Untuk memastikan bahwa tanah yang dijual

²⁷ Askar, "Pembelaan Hukum Bagi Pembeli yang Tulus dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah." Askar.

adalah milik penjual dan harga yang diajukan wajar, penyelidikan menyeluruh harus dilakukan. Pembeli diharapkan untuk memeriksa secara menyeluruh setiap aspek tanah yang akan mereka beli. Mereka harus memastikan bahwa tanah tidak disita atau dibebani hipotek dan bahwa penjual memiliki hak atas tanah dengan dokumen yang sesuai. Untuk tanah bersertifikat, data dari BPN juga penting. Pembeli yang beriktikad baik tidak menyadari cacat tersembunyi selama proses pembelian. Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 menguraikan konsep ini, yang memperlihatkan bahwasanya dalam konteks perjanjian jual beli tanah, pembeli bisa dianggap sebagai pembeli yang beriktikad baik jika transaksi tersebut dilakukan secara sah dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁸

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbarui menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, semua transaksi jual beli tanah harus dibuatkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hanya transaksi yang memenuhi ketentuan tersebut yang dapat didaftarkan di Bagian Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan, sehingga diperlukan kehadiran PPAT secara fisik selama proses pendaftaran. Kerangka hukum untuk setiap sistem pendaftaran tanah didasarkan pada asas-asas yang mengatur pengalihan hak atas tanah, dengan dua asas utama yaitu *nemo plus juris* dan iktikad baik. Asas iktikad baik menyatakan bahwa orang yang memperoleh hak dengan iktikad baik diakui sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Sebaliknya, asas *nemo plus juris* menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang tidak dimilikinya. Namun, hal ini bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang memberikan perlindungan kepada pembeli yang beriktikad baik meskipun penjual tidak memiliki hak untuk menjual properti tersebut. Jika terdapat kasus seperti ini, pemilik asli dapat melakukan tindakan hukum terhadap penjual yang tidak sah untuk menuntut ganti rugi. Situasi ini menunjukkan bahwa penjualan yang dilakukan dengan iktikad baik, jika divalidasi, akan menerima perlindungan, sehingga menantang konsep inti prinsip *nemo plus juris*.²⁹

Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif, yang bertendensi positif dalam pendaftaran tanah, yang berarti sertifikat tanah merupakan bukti kuat atas kepemilikan, tetapi tidak memberikan jaminan mutlak. Di sisi lain, sistem Torrens di Australia memberikan kepastian hukum yang lebih kuat, di mana pemegang sertifikat dianggap sebagai pemilik yang sah tanpa adanya klaim pihak ketiga. Dengan memperkuat elemen-elemen positif dalam sistem publikasi negatif Indonesia, diharapkan dapat meningkatkan kepastian hukum, mengurangi sengketa tanah, dan memberikan perlindungan masyarakat yang lebih baik. Namun, perlu diingat bahwa penggunaan sistem Torrens secara keseluruhan mungkin tidak sesuai dengan keadaan di Indonesia. Untuk menentukan model

²⁸ Irma Ananda Putri et al., "Harta Bersama Yang Belum Di Bagi Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Tamsil Abstrak," no. 1 (2019): 1-14.

²⁹ Askar, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah."

pendaftaran tanah yang paling sesuai dengan kondisi Indonesia, perlu dilakukan penelitian menyeluruh.

Sistem publikasi negatif pendaftaran tanah Indonesia memiliki banyak konsekuensi, terutama dalam kasus sengketa tanah antara pembeli yang beriktikad baik. Sistem ini mengatakan bahwa pemerintah tidak menjamin bahwa informasi yang tercantum dalam sertifikat tanah benar. Akibatnya, memiliki sertifikat tanah tidak serta merta menjamin bahwa seseorang adalah pemilik sah tanah. Ketidakpastian hukum yang mengakibatkan sertifikasi ganda yang memungkinkan terdapat lebih dari satu sertifikat dikeluarkan untuk tanah yang sama. Hal ini dapat menyebabkan klaim ganda dari dua pihak yang masing-masing mengklaim sebagai pemilik sah sertifikat yang mereka miliki. Sengketa warisan dapat menghasilkan klaim baru terhadap tanah yang tercatat atas nama orang lain. Jika ada hak atas tanah yang tidak tercantum dalam sertifikat, seperti hak pakai atau tanggungan, orang lain dapat mengajukan klaim atas tanah tersebut. Sengketa dengan pemilik tanah yang berbatasan dapat muncul jika batas tanah tidak jelas. Pembeli yang beriktikad baik sering kesulitan membuktikan bahwa mereka tidak mengetahui adanya cacat hukum pada tanah yang mereka beli, terutama dalam kasus di mana penjual telah memalsukan dokumen atau memberikan keterangan palsu. Kantor pertanahan seringkali memberikan informasi yang tidak lengkap atau tidak akurat, sehingga sulit bagi pembeli untuk memverifikasi secara menyeluruh. Sistem publikasi negatif memang memiliki kelemahan yang dapat menyebabkan ketidakpastian hukum, terutama bagi pembeli yang baik. Namun, dengan upaya perbaikan dan peningkatan layanan publik, masalah ini diharapkan mampu diselesaikan secara bertahap.

Dampak terhadap pembeli beriktikad baik yaitu jika tanah yang dibelinya kemudian digugat oleh pihak lain yang memiliki hak yang lebih kuat, pembeli beriktikad baik dapat mengalami kerugian material yang signifikan. Pembeli tidak akan merasa aman tentang kepemilikan tanahnya. Jika pembeli ingin mempertahankan haknya atas tanah tersebut, mereka harus menanggung biaya hukum yang signifikan. Untuk mengurangi efek buruk sistem publikasi negatif, beberapa hal dapat dilakukan. Pertama, penguatan peran notaris, notaris adalah pejabat umum yang memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat, mereka harus memberikan nasihat hukum kepada kliennya dan memverifikasi dokumen dengan cermat. Kedua, peningkatan transparansi, pemerintah harus meningkatkan transparansi sistem pendaftaran tanah dengan membuat akses yang lebih mudah bagi masyarakat untuk mendapatkan informasi tentang tanah. Ketiga peningkatan kualitas sumber daya manusia, petugas pendaftaran tanah harus dilatih dengan baik agar mereka dapat melakukan pekerjaan mereka secara profesional dan jujur. Keempat, pemanfaatan teknologi informasi, dalam sistem pendaftaran tanah, teknologi informasi dapat meningkatkan akurasi dan efisiensi data.

Salah satu langkah penting menuju kepastian hukum dalam bidang pertanahan adalah membuat regulasi yang lebih melindungi pembeli yang baik. Regulasi yang jelas dan tegas diharapkan dapat mengurangi sengketa tanah dan mendorong investasi di sektor properti.

Untuk meningkatkan kepastian hukum bagi masyarakat, sistem pendaftaran tanah harus direformasi. Beberapa opsi yang dapat dipertimbangkan yaitu peralihan ke sistem publikasi positif, melalui sistem ini dapat memastikan bahwa data dalam sertifikat tanah sudah benar dan valid. Penguatan peran BPN yang harus diberi otoritas yang lebih besar untuk memverifikasi setiap permohonan pendaftaran tanah. Sanksi hukum yang harus ditingkatkan, pemalsuan dokumen atau kesaksian palsu dalam proses pendaftaran tanah harus dihukum dengan lebih tegas. Sistem pendaftaran tanah yang lebih transparan dan akuntabel diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua orang.

4. PENUTUP

Bila terjadi kasus sengketa hak atas tanah yang melibatkan pembeli yang beriktikad baik, tantangan yang dihadapi oleh para pembeli seringkali disebabkan oleh ketidakjelasan hukum dan perlindungan yang minim terhadap hak-hak mereka. Meskipun pembeli telah memenuhi kewajiban finansial mereka dengan membeli tanah, mereka tidak selalu dapat memanfaatkan hak-hak tersebut secara penuh ketika terjadi sengketa. Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan, baik bagi pembeli yang beriktikad baik maupun para pihak lainnya yang terlibat dalam transaksi tanah. Penelitian ini menyarankan perlunya langkah-langkah untuk memperkuat perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik, namun tidak cukup menekankan apakah keputusan hakim dalam perkara yang diteliti sudah memberikan rasa keadilan yang diinginkan oleh para pihak. Keputusan yang diambil oleh hakim dapat dianggap telah berlandaskan pada pertimbangan hukum yang ada, tetapi masih ada ruang untuk evaluasi lebih lanjut terkait penerapannya dalam mencapai keadilan bagi pembeli beriktikad baik. Dalam rangka memberikan perlindungan yang lebih kuat, perlu adanya reformasi hukum yang mendalam untuk mengatasi masalah transparansi dalam transaksi tanah. Penegakan hukum yang lebih tegas serta adanya aturan yang jelas akan meningkatkan rasa aman dan keadilan bagi pihak-pihak yang terlibat. Langkah-langkah ini diharapkan dapat mengurangi keraguan masyarakat terhadap sistem hukum yang ada, serta memberikan jaminan bahwa hak-hak pembeli yang beriktikad baik akan dilindungi. Meskipun penelitian ini membahas beberapa isu yang sangat relevan terkait reformasi hukum dan perlindungan pembeli, belum ada penjelasan yang mendalam mengenai hubungan antara hasil analisis kasus yang menjadi fokus penelitian dengan kesimpulan tersebut. Mengadvokasi reformasi hukum, meningkatkan transparansi, dan memperkuat penegakan hukum ialah langkah-langkah penting untuk memastikan keadilan dan perlindungan yang adil bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parliungan. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: alumni, 1990.
- Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Arifin, Zaenal, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng. "Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Journal Juridisch* 1, no. 1 (2023): 1–9. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jj.v1i1.6762>.
- Askar. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik Dalam Penyelesaian

- Sengketa Hak Atas Tanah.” *Journal of Lex Theory (JLT)* 3, no. 1 (2020): 16–32.
- Hendarto, Vanya Agatha, and Mega Dewi Ambarwati. “Penyelesaian Objek Sengketa Tanah Pada Pengadilan Surabaya” 1 (2023): 138–48.
- Hulu, Klaudius Ilkam, and Dalinama Telaumbanua. “Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Yang Diperoleh Melalui Harta Peninggalan Orang Tua.” *Jurnal Panah Keadilan* 1, no. 2 (2022): 52–61.
- Kukuh, Sudarmanto, Arifin Zaenal, and Tatara Tirsa. “Tindak Pidana Korupsi Bidang Pertanahan Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).” *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 310–19. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6400>.
- Lina Kamilah Tsani, and Nynda Fatmawati O. “Keabsahan Pendaftaran Kapal Sebagai Objek Jaminan Hipotek.” *Dewantara : Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora* 3, no. 1 (2024): 205–21. <https://doi.org/10.30640/dewantara.v3i1.2227>.
- Muhammad, Rafli Fadilah, and Rianda Dirkareshza. “Legalitas Penerapan Central Bank Digital Currency (CBDC) Di Indonesia.” *Jurnal Usm Law Review* 6, no. 3 (2023): 913. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7370>.
- Murni, Christiana Sri, and Sumirahayu Sulaiman. “Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah.” *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022): 183–98. <https://doi.org/doi.org/10.5281/zenodo.6610224>.
- Nurhikmah, Ma’ruf Hafidz, and Anggreany Arief. “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa.” *Journal of Lex Theory (JLT)* 1, no. 31 (2022): 82–98.
- Prakoso, Bhim. “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia” (2021) 1:1 *Journal of Private and Economic Law*. *Journal of Private and Economic Law*, no. May (2021): 63–82.
- Putri, Irma Ananda, S Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu, Universitas Negeri Surabaya, S Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu, and Universitas Negeri Surabaya. “Harta Bersama Yang Belum Di Bagi Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Tamsil Abstrak,” no. 1 (2019): 1–14.
- “Putusan Nomor 75/Pdt.G/2017/PN Blg Jo Putusan Nomor 1815K/Pdt/2020,” n.d.
- Rafiqi, Rafiqi, Arie Kartika, and Marsella Marsella. “Teori Hak Milik Ditinjau Dari Hak Atas Tanah Adat Melayu.” *Jurnal Mercatoria* 14, no. 2 (2021): 16–21. <https://doi.org/10.31289/mercatoria.v14i2.5852>.
- Rasyid, Muhammad Ridwan, and Atik Winanti. “Perlindungan Hukum Terkait Pemegang Hak Milik Atas Tanah Dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3061 K/Pdt/2022).” *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan Dan Kemasyarakatan* 17, no. 4 (2023): 2271. <https://doi.org/10.35931/aq.v17i4.2366>.
- Saifuddin, Sendy Salsabila, and Yulia Qamariyanti. “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah Pada Objek Tanah Yang Sama.” *Notary Law Journal* 1, no. 1 (2022): 31–48. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.2>.
- Shella Aniscasary Shella, and Risti Dwi Ramasari. “Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021.” *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan*, 2022. <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>.
- Sumiati, Helena, Andriansah, and Bagio Kadaryanto. “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia.” *Yustisia Merdeka : Jurnal*

- Ilmiah Hukum* 7, no. 2 (2021): 135–45. <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>.
- Tiena Masriani Yulies. “Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak.” *Jurnal Usm Law Review* 5, no. 2 (2022): 4. <https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331>.
- Usman, Abdul Hamid. “Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.” *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan* 1, no. 2 (2020): 60. <https://doi.org/10.32502/khdk.v1i2.2593>.
- Zamil, Yusuf Saepul, Farina Firda Eprilia, Hendri Firdaus, Triadi Maharso, and Nursyah Rizal. “Pemberantasan Mafia Tanah Di Indonesia : Dalam Mewujudkan Keadilan Dan Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Eradicating the Land Mafia in Indonesia : In Realizing Justice and Legal Certainty for Land Owners” 7, no. 3 (2024): 7–10.
- Zefanya, Audry, and Fransiscus Xaverius Arsin Lukman. “Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah.” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 441. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.4878>.