

## Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Gugatan Pembatalan Sertipikat

Arvita Yuniasih<sup>a</sup> Sigit Irianto<sup>b</sup> Widyarini Indriasti Wardani<sup>c</sup>

<sup>a</sup> Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: [arvitayuniasih@yahoo.com](mailto:arvitayuniasih@yahoo.com)

<sup>b</sup> Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: [sigit-irianto@untagsmg.ac.id](mailto:sigit-irianto@untagsmg.ac.id)

<sup>c</sup> Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: [widyorini-indriasti@untagsmg.ac.id](mailto:widyorini-indriasti@untagsmg.ac.id)

Article	Abstract
<p><b>Keywords:</b> Legal Protection, Sale and Purchase of Land Rights; Cancellation of Certificates; Buyers.</p> <p><b>Kata Kunci:</b> Perlindungan Hukum; Jual Beli Hak Atas Tanah; Pembatalan Sertipikat; Pembeli.</p> <p><b>Artikel History</b> Received: Nov 29, 2024; Accepted: Des 06, 2024; Published: Des 10, 2024.</p> <p><b>DOI:</b> 10.56444/nlr.v6i1.2198</p>	<p><i>The sale and purchase of land rights should be with an authentic deed for legal protection of the parties. In reality, many land rights sales and purchases are not carried out in accordance with applicable procedures. Decision in Case Number 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk canceled the Certificate of Ownership Rights Number 2206, 2207 and 2208 and the Certificate of Use Rights Number 46 which contradicts Article 32 paragraph (1) and (2) of Government Regulation Number 24 of 1997. Problems: 1. What is the procedure for canceling a certificate according to applicable laws and regulations? 2. What is the basis for the judge's considerations in deciding case Number 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk? 3. How is the legal protection for Buyers in the Sale and Purchase against the Cancellation of Certificates in case Number 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk? The approach method is normative juridical, the research specification is descriptive analytical, data collection with literature studies, data analysis is qualitative analysis. Research results: 1. The procedure for canceling a certificate according to the applicable Laws and Regulations through 6 stages, namely Application, Handling, Cancellation Decision, Notification, Recording and Announcement. 2. The basis for the judge's consideration in deciding case Number 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk, namely at the First level, the Plaintiffs were unable to prove the main points of their claim. At the Appeal level, the panel of judges at the first level did not consider the main points of the case. At the Cassation level, namely the Palangkaraya High Court, there was no error in applying the law. 3. Legal protection for Buyers in Sale and Purchase due to Cancellation of Certificates in case Number 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk there are 2 parties, namely first Rusnah and Masrani as buyers who are protected, second the parties, the fourth buyer of the Certificate can file a lawsuit against the Seller.</i></p>

**Abstrak**

Jual beli hak atas tanah seharusnya dilakukan dengan akta otentik untuk perlindungan hukum para pihak. Kenyataannya, banyak jual beli hak atas tanah tidak dilakukan sesuai prosedur yang berlaku. Putusan Perkara Nomor 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2206, 2207 dan 2208 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 46. Hal ini bertentangan dengan Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Permasalahan: 1. Bagaimana prosedur pembatalan sertipikat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku? 2. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk? 3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Pembeli dalam Jual beli akibat Pembatalan Sertipikat perkara Nomor 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk? Metode pendekatan adalah yuridis normatif, spesifikasi penelitian yaitu deskriptif analitis, pengumpulan data dengan studi kepustakaan, analisis data yaitu analisis kualitatif. Hasil penelitian : 1. Prosedur pembatalan sertipikat menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku melalui 6 tahapan yaitu Permohonan, Penanganan, Keputusan Pembatalan, Pemberitahuan, Pencatatan dan Pengumuman. 2. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk yaitu pada tingkat Pertama Para Penggugat tidak dapat membuktikan pokok gugatannya. Pada tingkat Banding, majelis hakim tingkat pertama kurang mempertimbangkan pokok perkaranya. Pada tingkat Kasasi yaitu Pengadilan Tinggi Palangkaraya tidak salah menerapkan hukum. 3. Perlindungan hukum terhadap Pembeli dalam Jual beli akibat Pembatalan Sertipikat perkara Nomor 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk terdapat 2 pihak yaitu pertama Rusnah dan Masrani sebagai pembeli sudah terlindungi, kedua para pihak pembeli keempat Sertipikat dapat mengajukan upaya hukum gugatan terhadap Penjual.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

**A. PENDAHULUAN**

Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Oleh karena itu, setiap orang termasuk Pembeli dalam kegiatan jual beli hak atas tanah juga mempunyai hak yang sama dalam memperoleh perlindungan dan kepastian hukum.

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdota diartikan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya 3 (tiga) unsur yaitu tunai, riil dan terang.<sup>1</sup> Sedangkan syarat sah yang terkandung dalam pengertian yuridis perjanjian jual beli sebagaimana dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Sumarjono, Maria S. W., “Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi”, (Jakarta : Buku Kompas, 2001) : 119.

<sup>2</sup> Sidik, Salim H., “Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak”, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003) : 49.

1. Adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
2. Adanya kesepakatan antar penjual dan pembeli mengenai harga dan barang;
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Adanya persamaan jual beli menurut KUHPerdara dengan hukum adat seperti yang terjadi pada kasus jual beli sebidang tanah menurut hukum adat antara Anwar Dani dengan Aran H. Durahman dengan bukti Kwitansi pembayaran tertanggal 17 Juli 1973, Surat Keterangan Penyerahan Tanah yang dibuat oleh Anwar Dani kepada Aran H. Durahman tanggal 10 Nopember 2001 diketahui Lurah Selat Dalam dan Camat Selat serta Surat Pernyataan Kesaksian Anwar Dani tanggal 6 Januari 2014 dengan ukuran tanah : 212,5 M<sup>2</sup> x 51 M<sup>2</sup> = 10.837,5 M<sup>2</sup>.

Bahwa di atas tanah yang diperjualbelikan antara Anwar Dani selaku Penjual kepada Aran H. Durahman selaku Pembeli, terbit beberapa Sertipikat bukan atas nama pihak lain yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 2206/Selat Dalam Tahun 2002 atas nama Jaholong Simamora yang beralih kepada Ir. Herry, Sertipikat Hak Milik Nomor 2207/Selat Dalam Tahun 2002 atas nama Rosehan Fauzi beralih kepada Dra. Yulita, Sertipikat Hak Milik Nomor 2208/Selat Dalam Tahun 2002 atas nama H. Jahri beralih kepada Ir. Herry dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 46/Selat Dalam Tahun 2002 atas nama Departemen Agama Kabupaten Kapuas. Kemudian, ahli waris Aran H. Durahman (Rusnah dan Masrani) melakukan upaya hukum secara perdata kepada pemilik Sertipikat dalam beberapa tingkat upaya hukum, sebagai berikut :

- 1) Tingkat Pertama sesuai Perkara Nomor : 6/Pdt.G/2020/PN.Klk, para pihak yaitu Rusnah sebagai Penggugat I dan Masrani sebagai Penggugat II melawan Jaholong Simamora, S.H., M.H. sebagai Tergugat I, Rosehan Fauzi, S.E. sebagai Tergugat II, Ir. Herry, MT sebagai Tergugat III, Dra. Yulita sebagai Tergugat IV, Hamdan (Anak kandung selaku Ahli Waris H. Jahri) sebagai Tergugat V, Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kapuas sebagai Tergugat VI, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kapuas sebagai Turut Tergugat I, Yayasan Pendidikan Karya Pembangunan sebagai Turut Tergugat II, Madrasah Ibtidaiyah Pendidikan Karya Pembangunan sebagai Turut Tergugat III, diputuskan oleh Majelis Hakim pada tanggal 9 September 2020 dan dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 15 September 2020 dengan amar putusan pada intinya “Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya”. Pada tingkat Pertama ini pihak yang dimenangkan yaitu Para Tergugat dan Para Turut Tergugat karena Gugatan Para Penggugat tersebut ditolak;
- 2) Tingkat Banding sesuai Perkara Nomor : 74/PDT/2020/PT.PLK, para pihak yaitu Rusnah sebagai Pembanding I, Masrani sebagai Pembanding II melawan Jaholong Simamora, S.H., M.H. sebagai Terbanding I, Rosehan Fauzi, S.E. sebagai Terbanding II, Ir. Herry M.T. sebagai Terbanding III, Dra. Yulita sebagai Terbanding IV, Hamdan (Anak kandung selaku Ahli Waris H. Jahri) sebagai Terbanding V, Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kapuas sebagai Terbanding VI, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kapuas sebagai Turut Terbanding I, Yayasan Pendidikan Karya Pembangunan sebagai Turut Terbanding II, Madrasah Ibtidaiyah Pendidikan Karya Pembangunan sebagai Turut Terbanding III, diputuskan oleh Majelis Hakim pada tanggal 14 Desember 2020 dan dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 15 Desember 2020 dengan amar dalam pokok perkara, yaitu :
  - Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk sebahagian;

- Menyatakan Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Para Pembanding semula para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas lahan seluas 7332 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Pemuda KM 2 RT XIV Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Propinsi Kalimantan Tengah;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2206, 2207, 2208 semula atas nama Terbanding I, II dan V semula Tergugat I, II dan V dan sekarang atas nama Terbanding III dan IV semula Tergugat III dan IV dan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 0046 atas nama Terbanding VI semula Terbanding VI tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menghukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
- Menghukum para Terbanding semula para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding diperhitungkan sejumlah Rp. 150.000 (Seratus lima puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan selain dan sebagainya.

Berdasarkan amar putusan pada tingkat Banding di atas membatalkan putusan pada tingkat Pertama yang pada intinya menolak Gugatan Para Penggugat. Pada tingkat Banding ini pihak yang menang yaitu Para Pembanding semula Para Penggugat karena dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas lahan seluas 7332 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Pemuda KM 2 RT XIV Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas dan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2206, 2207, 2208 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 0046 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

- 3) Tingkat Kasasi sesuai Perkara Nomor : 3370 K/Pdt/2021, para pihak yaitu Jaholong Simamora, S.H., M.H., Rosehan Fauzi, S.E., Ir. Herry M.T., Dra. Yulita, Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kapuas, Yayasan Pendidikan Karya Pembangunan, Madrasah Ibtidayah Pendidikan Karya Pembangunan sebagai Para Pemohon Kasasi melawan Rusnah dan Masrani sebagai Para Termohon Kasasi dan Hamdan (Anak Kandung selaku Ahli Waris H. Jahri) dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kapuas sebagai Para Turut Termohon Kasasi, diputuskan oleh Majelis Hakim pada tanggal 8 Desember 2021 dan dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 8 Desember 2021 dengan amar putusan pada intinya “Menolak Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi”. Pada putusan tingkat Kasasi ini pihak yang dimenangkan yaitu Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding semula Para Penggugat karena menurut pertimbangan Mahkamah Agung dalam hal ini Pengadilan Tinggi Palangkaraya yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas tidak salah menerapkan hukum.

Berdasarkan upaya hukum pada tingkat Pertama, Banding dan Kasasi di atas pada intinya pihak yang menang dan memperoleh perlindungan hukum yaitu pihak Rusnah dan Masrani sebagai Para Termohon Kasasi semula Para Pembanding semula Para Penggugat sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 2206, 2207, 2208 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 46.

Bahwa Das Sollen terkait kasus di atas sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Das Sein terkait kasus di atas sebagaimana Putusan Perkara Nomor : 3370 K/Pdt/2021 Jo.

74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk dengan amar pada intinya “Menyatakan Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Menyatakan Para Pembanding semula Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas lahan seluas 7332 M2 yang terletak di Jalan Pemuda KM 2 RT XIV Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas dan Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2206, 2207, 2208 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 0046 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”.

Kesenjangan antara Das Sollen dan Das Sein yaitu Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat dengan jangka waktu penuntutan 5 (lima) tahun sebagaimana Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berdasarkan Putusan Perkara Nomor : 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk yang dimenangkan oleh Rusnah dan Masrani (Ahli waris Aran H. Durahman) sebagai Para Terbanding semula Para Pembanding semula Para Penggugat dapat membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2206, 2207 dan 2208 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 46 yang seharusnya menjadi alat pembuktian yang kuat dan tidak dapat diajukan keberatan secara tertulis atau gugatan ke Pengadilan sehingga nilai kepastian dan perlindungan hukumnya tidak sesuai dengan Das Sollen tersebut.

Pembatasan masalah yang digunakan dalam penelitian ini terbatas pada pertama Perlindungan Hukum Pembeli dalam kegiatan Jual Beli tanah sebagaimana dasar jual beli tanah antara Anwar Dani dengan Aran Bin Durahman (orang tua Rusnah dan Masrani/Penggugat) yaitu Kwitansi pembayaran tertanggal 17 Juli 1973 dan Surat Keterangan Penyerahan Tanah atas nama Anwar Dani kepada Aran Bin Durahman tertanggal 10 Nopember 2001 yang dibuat di bawah tangan, kedua Perlindungan Hukum Pembeli dalam kegiatan Jual Beli sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2206/Selat Dalam Tahun 2002 atas nama Jaholong Simamora yang beralih kepada Ir. Herry, Sertipikat Hak Milik Nomor 2207/Selat Dalam Tahun 2002 atas nama Rosehan Fauzi beralih kepada Dra. Yulita dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2208/Selat Dalam Tahun 2002 atas nama H. Jahri beralih kepada Ir. Herry berkaitan adanya Putusan Perkara Nomor : 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk dengan amar Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 2206, 2207 dan 2208 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 46.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai : **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Gugatan Pembatalan Sertipikat.**

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pembatalan sertipikat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor : 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Pembeli dalam Jual beli akibat Pembatalan Sertipikat perkara Nomor : 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk?

## **B. METODE PENELITIAN**

### **1. Metode Pendekatan**

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang menekankan pada ilmu hukum dan menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dengan cara meneliti bahan pustaka yaitu data sekunder atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan untuk mengumpulkan berbagai macam teori-teori dan literatur yang erat hubungannya dengan masalah yang akan dikaji.<sup>3</sup>

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Jenis penelitian adalah hukum sosiologis dengan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan secara tepat dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Gugatan Pembatalan Sertipikat.<sup>4</sup>

### **3. Sumber dan Jenis Data**

Sumber data yang akan digunakan penulis dalam penelitian ini adalah data sekunder berasal dari bahan kepustakaan. Data sekunder yang dikumpulkan bersumber dari :

- a) Bahan hukum Primer, yaitu peraturan-peraturan yang mengikat, antara lain :
  - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
  - 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
  - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- b) Bahan hukum Sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer berupa buku-buku, hasil penelitian yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Pembeli dalam kegiatan Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Gugatan Pembatalan Sertipikat.
- c) Bahan hukum tersier, yakni bahan-bahan yang memberikan informasi mengenai bahan hukum primer maupun sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum, jurnal ilmiah yang berhubungan atau berkaitan dengan materi penelitian.

### **4. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yaitu untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini menggunakan metode pengumpulan data yakni studi pustaka.

---

<sup>3</sup> Soekanto, Soerjono, "Penelitian Hukum Normatif", (Jakarta : Raja Grafindo, 2012) : 31.

<sup>4</sup> Marzuki, Peter Mahmud, "Penelitian Hukum Edisi Revisi", (Jakarta : Prenada Media Group, 2016) : 59.

## **5. Teknik dan Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bersifat kualitatif yang mengelompokkan dan menyeleksi data dari penelitian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Gugatan Pembatalan Sertipikat.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Prosedur pembatalan sertipikat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku**

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dalam penelitian ini ada beberapa sertipikat yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pembatalan merupakan keputusan yang membatalkan Produk Hukum seperti Sertipikat karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sesuai dengan kewenangan pembatalannya. Kewenangan pembatalan Sertipikat baik karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap diatur pada Pasal 30 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Prosedur pembatalan sertipikat menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku melalui 6 (enam) tahapan yaitu Pertama, pengajuan permohonan/pengaduan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kedua, Kantor Pertanahan akan melakukan penanganan sesuai Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Ketiga, berdasarkan hasil penanganan tersebut akan ditindaklanjuti melalui penerbitan Keputusan Pembatalan Sertipikat oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah sesuai kewenangannya. Keempat, Surat Keputusan Pembatalan Sertipikat yang diterbitkan tersebut diberitahukan kepada para pihak dan Kepala Kantor Pertanahan. Kelima, Kepala Kantor Pertanahan mencatat batalnya Sertipikat dan menarik dari peredaran Sertipikat tersebut. Keenam, melakukan pengumuman melalui Surat Kabar Harian mengenai pembatalan Sertipikat tersebut atas biaya dari Pemohon. Prosedur pembatalan sertipikat tersebut berlaku dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dan tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

## **2. Dasar Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor : 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk**

Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor : 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk yaitu :

Pertimbangan Hakim pada tingkat Pertama antara lain maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum, berdasarkan seluruh uraian pembuktian dari bukti P-1 sampai dengan bukti P-13 dan juga keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Penggugat tidak ada satu pun yang mendukung dalil Para penggugat yang menyatakan bahwa Para penggugat merupakan pemilik yang sah atas lahan seluas 7.332 M2 yang terletak di Jalan pemuda KM 2 RT XIV Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas Propinsi Kalimantan Tengah sehingga petitum pada intinya Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya sehingga ditolak dan kalah.

Pertimbangan pada tingkat Banding antara lain majelis hakim tidak sependapat dengan majelis hakim tingkat pertama karena kurang dipertimbangkan mengenai pokok perkara yaitu peralihan tanah terperkara kepada orang tua Pembanding semula Penggugat menurut majelis sudah dilakukan secara adat hal mana masih dapat dibenarkan sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sesuai dengan bukti T-10 jo TT-I-3 dan 4 dimana di Kelurahan Selat Dalam telah ditetapkan Bupati Kapuas untuk dijadikan lokasi Konsolidasi Tanah Perkotaan secara swadaya tahun 2001 seluas 150 Ha guna untuk dilakukan pensertipikatan tanahnya namun Tergugat I dan II sama sekali tidak ada namanya terdaftar dalam Surat Keputusan Bupati Kapuas tersebut, H. Jahri dari bukti P-5 juga tidak ada namanya selaku orang yang mempunyai tanah di Handel Pemuda dan sekarang di jalan Pemuda Km 02, hasil pemeriksaan lapangan pada tanggal 28 Juli 2020 dimana objek tanah terperkara saat ini dikuasai oleh para Pembanding semula Penggugat I, II dengan menanaminya dengan tanaman padi, alas hak daripada Terbanding I, II dan V semula Tergugat I, II dan V sehingga bisa ikut dalam program konsolidasi pertanahan di Kelurahan Selat Dalam sama sekali tidak ada yang pada intinya membatalkan Putusan pada tingkat Pertama karena Para Penggugat (Rusnah dan Masrani) dapat membuktikan objek sengketa adalah miliknya berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dan perbuatan Tergugat I, II, V dan VI merupakan perbuatan melawan hukum.

Pertimbangan pada tingkat Kasasi pada intinya memori kasasi yang diterima pada tanggal 14 Januari 2021, kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 27 Januari 2021 dihubungkan dengan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Palangkaraya tidak salah menerapkan hukum

### **3. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Akibat Pembatalan Sertipikat perkara Nomor: 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk**

Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Perlindungan hukum Pembeli dalam Jual beli akibat Pembatalan Sertipikat perkara Nomor : 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk terdapat 2 (dua) pihak yaitu :

Pertama, pihak Rusnah dan Masrani (Ahli waris Aran H. Durahman) yang sudah terlindungi sebagai pembeli dalam jual beli tanah antara orang tuanya (Alm. Aran H. Durahman) dengan Anwar Dani selaku penjual dalam bentuk perlindungan hukum represif melalui putusan perkara Nomor: 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk.

Kedua, para pihak pembeli keempat Sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 2206/Selat Dalam Tahun 2002 Ir. Herry dibeli dari Jaholong Simamora, Sertipikat Hak Milik Nomor 2207/Selat Dalam Tahun 2002 Dra. Yulita dibeli dari Rosehan Fauzi, Sertipikat Hak Milik Nomor 2208/Selat Dalam Tahun 2002 Ir. Herry dibeli dari H. Jahri dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 46/Selat Dalam Tahun 2003 atas nama Departemen Agama Kabupaten Kapuas dari Dra. Yulita (Tergugat IV) yang diperolehnya dari Yayasan Gabungan Usaha Pengembangan Pendidikan Islam (GUPPI) termasuk sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi namun dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan perkara Nomor: 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk sehingga masih belum memperoleh perlindungan hukum. Upaya hukum yang dapat diajukan oleh para pihak pembeli keempat Sertipikat yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan perkara *a quo* sebagai pembeli beritikad baik yaitu mengajukan upaya hukum gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penjual untuk memperoleh perlindungan hukum karena jual beli sudah dilakukan dengan itikad baik dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka memperoleh perlindungan hukum Pihak Pembeli keempat sertipikat tersebut mempunyai hak untuk menggugat Pihak Penjual berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pasal 1365 KUHPerdota.

## **D. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pada pembahasan di atas, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

- a. Prosedur pembatalan sertipikat menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku melalui 6 (enam) tahapan yaitu Pertama, pengajuan permohonan/pengaduan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kedua, Kantor

Pertanahan akan melakukan penanganan sesuai Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Ketiga, berdasarkan hasil penanganan tersebut akan ditindaklanjuti melalui penerbitan Keputusan Pembatalan Sertipikat oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah sesuai kewenangannya. Keempat, Surat Keputusan Pembatalan Sertipikat yang diterbitkan tersebut diberitahukan kepada para pihak dan Kepala Kantor Pertanahan. Kelima, Kepala Kantor Pertanahan mencatat batalnya Sertipikat dan menarik dari peredaran Sertipikat tersebut. Keenam, melakukan pengumuman melalui Surat Kabar Harian mengenai pembatalan Sertipikat tersebut atas biaya dari Pemohon. Prosedur pembatalan sertipikat tersebut berlaku dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dan tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

- b. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor: 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk yaitu tingkat Pertama pada intinya Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya sehingga ditolak dan kalah, tingkat Banding pada intinya membatalkan Putusan pada tingkat Pertama karena Para Penggugat (Rusnah dan Masrani) dapat membuktikan objek sengketa adalah miliknya berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dan perbuatan Tergugat I, II, V dan VI merupakan perbuatan melawan hukum, tingkat Kasasi pada intinya memori kasasi, kontra memori kasasi dihubungkan dengan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Palangkaraya tidak salah menerapkan hukum.
- c. Perlindungan hukum Pembeli dalam Jual beli akibat Pembatalan Sertipikat perkara Nomor: 3370 K/Pdt/2021 Jo. 74/PDT/2020/PT.PLK Jo. 6/Pdt.G/2020/PN.Klk terdapat 2 (dua) pihak yaitu pertama pihak Rusnah dan Masrani yang sudah terlindungi sebagai pembeli dalam jual beli tanah antara orang tuanya (Alm. Aran H. Durahman) dengan Anwar Dani selaku penjual dilakukan secara terang dan tunai melalui putusan perkara *a quo* dan kedua para pihak pembeli keempat Sertipikat yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan perkara *a quo* dapat mengajukan upaya hukum gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penjual untuk memperoleh perlindungan hukum.

## 2. Saran

- a. Sebaiknya bagi masyarakat dalam melakukan jual beli atau perbuatan hukum lainnya mengenai tanah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di hadapan Pejabat yang berwenang kemudian melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagai pemegang hak terhadap hak atas tanah tersebut.
- b. Sebaiknya Negara dapat bertanggung jawab dan melindungi pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat yang diterbitkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan jangka waktu keberatan/penuntutan 5 (lima) tahun terhadap penerbitan sertipikat tersebut apabila sertipikat tersebut dibatalkan.
- c. Sebaiknya bagi para pembeli keempat sertipikat yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap dapat mengajukan upaya hukum dalam bentuk perlindungan hukum represif terkait haknya sesuai Pasal 28 D ayat

(1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pasal 1365 KUHPerdata karena jual beli yang dilakukannya berdasarkan sertipikat dan beritikad baik sehingga memperoleh keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

*Marzuki*, Peter Mahmud, “*Penelitian Hukum Edisi Revisi*”, (Jakarta : Prenada Media Group, 2016) : 59.

*Sidik*, Salim H., “*Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*”, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003) : 49.

*Soekanto*, Soerjono, “*Penelitian Hukum Normatif*”, (Jakarta : Raja Grafindo, 2012) : 31.

*Sumarjono*, Maria S. W., “*Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*”, (Jakarta : Buku Kompas, 2001) : 119.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Negara Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Negara Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1369.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).