

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum preventif terhadap pemilik asal meliputi penerapan ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata untuk memastikan keabsahan perjanjian dan memperkuat akta pengikatan Pelepas hak yang dimiliki oleh Penggugat. Meskipun PPJB bukan merupakan akta peralihan hak yang langsung menimbulkan akibat hukum dalam pendaftaran tanah, sepanjang dibuat sah sesuai ketentuan KUHPerdata, perjanjian tersebut tetap mengikat dan dapat dijadikan instrumen perlindungan hukum bagi para pihak. Sebagaimana Pasal 1866 KUHPerdata jo. Pasal 164 HIR yang memperkuat kedudukan PPJB sebagai alat bukti tertulis dalam persidangan. Implementasi Pasal 57 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengenai persyaratan penerbitan sertifikat pengganti, serta penguatan untuk pemegang PPJB, perlindungan diberikan melalui Rumusan Hukum SEMA No. 4 Tahun 2016 yang melindungi peralihan hak berdasarkan PPJB yang memenuhi syarat pembayaran lunas, penguasaan objek, dan itikad baik.
Perlindungan hukum represif dapat ditempuh melalui gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dengan membuktikan lima unsur yaitu adanya perbuatan, perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal. Selain itu, tersedia mekanisme gugatan ganti rugi terpisah berdasarkan SEMA 7/2012 dan jalur pidana melalui dakwaan pemalsuan surat berdasarkan Pasal 266 ayat (1) dan Pasal 264 ayat (1) KUHP. Mekanisme pemulihan hak mencakup ganti rugi terhadap korban dan sanksi administratif terhadap pejabat yang lalai. Untuk mengatasi konflik normatif antara PMH dan asas itikad baik, sistem hukum menerapkan harmonisasi melalui pembagian beban tanggung jawab hak keperdataan atas tanah kepada pembeli beritikad baik untuk kepastian hukum, dan hak ganti rugi kepada korban PMH untuk keadilan individual.
2. Implikasi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang menggunakan sertifikat pengganti yang diterbitkan secara melawan hukum

telah mengakibatkan hilangnya hak dan penguasaan sah atas tanah oleh pemilik sebelumnya, yaitu PT. BSD, yang semula memperoleh hak melalui prosedur formal berupa Akta Pengikatan Pengalihan Hak di hadapan Notaris. Secara materiil PT. BSD telah memenuhi sebagian besar syarat perdata dan administratif, namun tidak dilakukannya proses pendaftaran hak dan tidak adanya akta PPAT menyebabkan posisi hukumnya menjadi lemah, sehingga kalah dari pembeli kedua (Tergugat X) yang dianggap beritikad baik oleh Mahkamah Agung. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1440 K/Pdt/2023 menunjukkan bahwa perlindungan hukum lebih diberikan kepada pembeli yang beritikad baik yang memenuhi syarat formil dan administratif, sesuai dengan prinsip hukum agraria nasional sebagaimana diatur dalam Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sah perjanjian. Akan tetapi, putusan tersebut menyisakan celah ketidakadilan karena tidak memberikan perlindungan hukum secara proporsional terhadap pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang melatarbelakangi terbitnya sertifikat pengganti.

B. Saran

1. Disarankan agar perlindungan hukum terhadap pemilik asal tanah diperkuat melalui dua pendekatan simultan, yaitu preventif dan represif. Secara preventif, diperlukan penegakan ketat terhadap ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata untuk memastikan keabsahan perjanjian, optimalisasi implementasi Pasal 57 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, serta pemanfaatan Rumusan Hukum SEMA No. 4 Tahun 2016 guna melindungi hak pihak yang memegang PPJB secara sah dan beritikad baik. Sementara itu, secara represif, diperlukan pemanfaatan jalur gugatan perdata melalui Pasal 1365 KUHPerdata, gugatan ganti rugi terpisah sesuai SEMA No. 7 Tahun 2012, dan upaya pidana terhadap pemalsuan surat untuk memulihkan hak korban. Selain itu, harmonisasi hukum antara perlindungan pembeli beritikad baik dan pemilik asal perlu diperkuat melalui kebijakan yang menyeimbangkan kepastian hukum dan keadilan

individual, termasuk melalui pemberian ganti rugi yang proporsional dan sanksi tegas terhadap pejabat yang lalai.

2. Diperlukan reformulasi pendekatan dalam penanganan sengketa pertanahan, khususnya yang melibatkan sertifikat pengganti dan klaim hak atas dasar jual beli lama yang tidak terdokumentasi secara sempurna. Negara, dalam hal ini melalui lembaga peradilan dan kantor pertanahan, harus mengambil peran aktif untuk tidak hanya menilai aspek formal kepemilikan, tetapi juga menelaah konteks riil penguasaan, kronologi pengalihan, dan adanya niat manipulatif dari pihak-pihak yang terlibat. Dengan pendekatan yang lebih menyeluruh dan berkeadilan, sistem hukum pertanahan di Indonesia akan mampu memberikan kepastian hukum sekaligus menjamin perlindungan yang proporsional bagi seluruh pihak yang beritikad baik.

