



Perlindungan Hukum Terkait Kepemilikan Tanah Oleh Pihak Ketiga Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali

Maxie Sinay¹, Merry Tjoanda², Ronald Saija³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

@ : maxiehukum@gmail.com

doi : xxxxxxxxxxxxxxxxx

Info Artikel

Keywords:

Legal Protection; Land Ownership; Judgment.

Kata Kunci:

Perlindungan Hukum; Kepemilikan Tanah; Putusan.

Abstract

Introduction: Legal protection related to land ownership by third parties based on the request civil Number 339 PK / Pdt / 2013.

Purposes of the Research: Reviewing and discussing forms of legal protection for land ownership by third parties.

Methods of the Research: This research uses the juridical normative method by using a statutory approach, a conceptual approach, and a case approach.

Results of the Research: The results of the study show that based on the Judicial Review Decision No. 339/PDT/2013. Lenny as the plaintiff is the legal owner based on the transfer of Ownership rights to the land according to Article 20 of Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations Jo. Article 37 PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration and the land sale and purchase agreement made by Lenny was in accordance with the terms of the agreement as referred to in Article 1320 of the Civil Code. Lenny also has an Object of dispute in good faith. The object of the dispute must be executed immediately and against a civil lawsuit by the opposing party, namely Tan Pallar as long as the lawsuit is about the same object of the lawsuit and the subject of the same lawsuit in the same relationship, then the lawsuit must be rejected because there has been a previous decision, namely the Judicial Review Decision No. 339 PK/PDT/2013 which already has permanent legal force.

Abstrak

Latar Belakang: Perlindungan Hukum Terkait Kepemilikan Tanah Oleh Pihak Ketiga Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No. 339 PK/PDT/2013.

Tujuan Penelitian: Tujuan penelitian ini untuk menjawab bagaimana perlindungan hukum kepemilikan oleh pihak ketiga berdasarkan putusan PK No. 339 PK/PDT/2013.

Metode Penelitian: Penelitian ini menggunakan metode yuridis normative dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus.

Hasil Penelitian: Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No.339/PDT/2013. Lenny sebagai penggugat merupakan pemilik sah berdasarkan pengalihan Hak Milik atas tanah menurut Pasal 20 Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Perjanjian jualbeli tanah yang dilakukan Lenny sudah sesuai dengan syarat Perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Lenny juga memiliki Objek sengketa dengan itikad baik. Objek sengketa harus segera dieksekusi dan terhadap gugatan perdata yang dilakukan pihak lawan yaitu Tan Pallar sepanjang

gugatan tersebut mengenai objek gugatan yang sama dan subjek gugatan yang sama dalam hubungan yang sama, maka gugatan tersebut haruslah ditolak karena sudah ada putusan terdahulu yaitu Putusan Peninjauan Kembali No.339 PK/PDT/2013 yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap.

1. Pendahuluan

Mewujudkan tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut: 1. Keadilan Hukum; 2. Kemanfaatan Hukum; 3. Kepastian Hukum.¹

Pada prinsipnya hukum menurut isinya dibagi menjadi dua macam, yaitu hukum publik dan hukum privat. Hukum publik adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur kepentingan umum atau mengatur hal-hal hukum yang menyangkut kepentingan umum. Sedangkan hukum privat adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hal-hal yang bersifat keperdataan atau kepentingan pribadi². Istilah hukum perdata pertama kali diperkenalkan oleh Prof. Djodiguno sebagai terjemahan dari *Burgerlijkrecht* di masa penjajahan Jepang. Hukum perdata disebut juga dengan hukum sipil dan hukum privat. Adapun menurut Subekti perkataan "Hukum Perdata" dalam arti yang luas meliputi semua hukum "privat materil", yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan³. Berdasarkan dari sumbernya hukum dapat dibedakan menjadi hukum materiil dan hukum formil. Hukum Acara Perdata adalah hukum acara formil, yang pada dasarnya adalah mempertahankan atau menegakan hukum perdata materiil melalui pengadilan apabila terjadi pelanggaran terhadap hukum perdata materiil atau terjadi sengketa. Bahkan hukum acara juga mengatur bagaimana memperoleh hak dan kepastian hukum manakala tidak terjadi sengketa melalui pengajuan "permohonan" ke pengadilan. Namun demikian, secara umum hukum acara perdata mengatur proses penyelesaian perkara perdata melalui hakim di pengadilan dalam hal penyusunan gugatan, pengajuan gugatan, pemeriksaan gugatan, putusan pengadilan sampai dengan eksekusi putusan pengadilan.

Sudikno Mertokusuma mendefinisikan hukum acara perdata sebagai peraturan hukum yang mengatur bagaimana cara menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan perantaraan hakim. Di Indonesia sering kali terdapat sengketa Hak Milik atas tanah. Sengketa atas tanah sering timbul dalam kehidupan masyarakat antara lain disebabkan adanya masalah yang ada dalam hak atas tanah itu sendiri yang mengakibatkan rusaknya keharmonisan hubungan sosial. Hampir di setiap daerah yang terdapat sengketa tanah,

¹ Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), h. 123.

² Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional* (Jakarta: Jakarta: Prenada Media Group, 2010), h. 9.

³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Jakarta: Intermasa, 2003), h. 9.

para pihak yang terkait dan berwenang menangani permasalahan tersebut menyelesaikan dengan berbagai cara.

Salah satu cara menyelesaikan sengketa yaitu melalui jalur litigasi. Banyak pihak yang bersengketa berharap keadilan lewat putusan hakim melalui pengadilan. Salah satu wujud peningkatan kualitas putusan hakim serta profesionalisme lembaga peradilan yakni mampu menjatuhkan putusan dengan memperhatikan tiga hal yang sangat esensial, yaitu keadilan (*gerechtighet*), kepastian (*rechsecherheit*) dan kemanfaatan (*zwachmatigheit*). Putusan Hakim yang sudah berkekuatan hukum yang tetap (*In kracht van gewijsde*) dianggap benar, dan dalam hal putusan itu bersifat penghukuman (*condemnatoir*), maka putusan tersebut harus dilaksanakan (eksekusi). Pasal 16 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) terdapat hak hak atas tanah salah satunya yaitu hak milik. Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah "Hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6".

Hak milik atas tanah lebih leluasa bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus. Selain itu hak milik memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain⁴. Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tanah sangat diperlukan oleh semua masyarakat, namun seringkali dalam pemanfaatan, pengelolaan, dan penggunaan tanah tersebut terkadang menimbulkan benturan kepentingan yang dapat memicu terjadinya konflik diantara masyarakat⁵. Salah satu kasus yang terjadi yaitu berdasarkan perkara perdata nomor 65/Pdt.G /2009/PN.AB antara pihak penggugat bernama Lenny Christanto melawan pihak Tergugat bernama Tan Palar. Bahwa Lenny ada memiliki sebidang tanah seluas 85m² yang terletak di jalan Dr. Sam Ratulangi ,kelurahan Honipopu, Kecamatan Sirimau Kota Ambon sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor :1020, Surat Ukur tanggal 20 Sebtember 1993 Nomor : 1514/1993. Tanah tersebut diperoleh penggugat melalui jual beli dengan Petrus Sayoga, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Desember 1998 Nomor: 507/Sirimau/195/XII/1998, yang dilakukan di depan Notaris & Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) - Tuasikal Abua S.H.

Penggugat membeli tanah tersebut dari Petrus Sayogo pada tanggal 22 desember 1998, bidang tanah tersebut dalam keadaan kosong, karena rumah yang ada di atas tanah yang dibeli Petrus Sayogo dari Ny. Jefsina Soukota pada tanggal 3 Desember 1969 yang terdaftar dalam Register pada Kantor Kepala Kecamatan Kotamadya Ambon, Nomor 223/1969 tanggal 1993 telah terbakar pada tahun 1995.

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), h. 92.

⁵ Novyta Uktolseja, Jenny Kristiana Matuankotta, and Pieter Radjawane, "Penyuluhan Hukum Problematika Tanah Dan Penyelesaiannya Di Negeri Wotay Maluku Tengah," *AIWADTHU: Jurnal Pengabdian Hukum* 1, no. 1 (2021): 40-45, <https://doi.org/10.47268/aiwadthu.v1i1.490>.

Saat terjadi tragedi kerusuhan di Ambon pada tahun 1999, Lenny berpindah dan berdiam di Jakarta sehingga bidang tanah (Objek Sengketa) berada di luar pengawasan Lenny. Bahwa Tergugat telah mempergunakan atau memanfaatkan situasi tragedi kemanusiaan itu lalu menyerobot tanah milik Lenny tanpa hak dan tanpa sepengetahuan Lenny, pihak Tergugat telah membangun bangunan semi permanen dan menyewakan tempat itu kepada orang lain.

Pada tahun 2009 penggugat mengajukan gugatan perdata terhadap tergugat di pengadilan negeri Ambon. Pada bulan Desember 2009 perkara tersebut justru dimenangkan oleh tergugat. Majelis hakim berpendapat bahwa tanah tersebut masih merupakan tanah Negara, penggugat membeli tanah tersebut dari Petrus sayogo pada tahun 1998, Petrus Sayogo membeli bangunan di atas tanah tersebut dari Ny. Jefsina pada tahun 1969. Tanah yang berada di bawah bangunan yang dibeli Petrus Sayogo merupakan tanah bekas Eigendom Verponding (suatu Hak atas tanah pada zaman penjajahan Belanda) yang menurut ketentuan Petrus Sayogo harus mengajukan sesuatu hak atas tanah tersebut selambat-lambatnya 6 bulan sesudah jual beli diadakan. Dalam perkara ini penggugat merupakan pihak ketiga atas kepemilikan tanah tersebut. Majelis Hakim tidak mendapatkan bukti bahwa Petrus Sayogo mengajukan suatu hak atas tanah tersebut. Sehingga dengan demikian, Petrus Sayogo bukanlah sebagai pihak yang menurut hukum memiliki tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor 1870 dan 1871. Hal tersebut diperkuat dengan Pembatalan sertifikat Hak Milik (sertifikat tanah milik Petrus Sayogo sebelum terjadi pengalihan hak kepada Lenny) dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 312K/TUN/2004. Majelis Hakim berpendapat segala tindakan yang dilakukan oleh Petrus Sayogo terhadap tanah tersebut tidak sah dan bertentangan menurut hukum, sehingga perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan Petrus Sayogo dengan Penggugat sepanjang mengenai tanah tersebut harus dinyatakan tidak sah dan bertentangan dengan hukum.

Penggugat kemudian mengajukan banding di Pengadilan Tinggi Maluku pada tanggal 3 Februari 2010. Putusan Pengadilan Tinggi memenangkan kembali tergugat sebagai Terbanding dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri No. 65/Pdt.G/2009/PN.AB. Pada tanggal 12 Juli 2010 Penggugat mengajukan permohonan Kasasi di Mahkamah Agung RI. Setelah diperiksa oleh Mahkamah Agung keluar putusan pada tanggal 16 Mei 2012 dengan Nomor 174 K/Pdt/2011. Mahkamah Agung memutuskan bahwa Penggugat yang notabene sebagai Pembanding menang dalam perkara tersebut. Kemudian pada tanggal 5 Februari 2013 Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding memohon Peninjauan Kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 174 K/Pdt/2011. Mahkamah Agung telah memeriksa kembali perkara tersebut dan menolak permohonan Peninjaun kembali yang diputuskan melalui Putusan No. 339 PK/PDT/2013 pada tanggal 10 Oktober 2013. Oleh karena ditolaknya Peninjaun Kembali, maka putusan hakim yang dimintai Peninjauan Kembali tetap berlaku. Putusan Kasasi Nomor 174 K/Pdt/2011 tetap berlaku dan menjadi putusan yang harus ditaati oleh Penggugat dan Tergugat.

Pertimbangan hakim pada putusan Mahkamah Agung Nomor 174 K/Pdt/2011 halaman sembilan paragraf kedua, tertulis Bahwa, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) telah keliru dalam mempertimbangkan bukti-bukti keduabelah

pihak. Putusan Hakim *Judex Facti* yang telah keliru akan menimbulkan masalah bagi kepemilikan tanah di Indonesia. Kekeliruan tersebut tentu juga menimbulkan kerugian bagi pihak yang terkait.

Pihak Lenny Belum bisa menempati tanah tersebut. Pihak dari Tan Palar belum mau untuk keluar dari tanah tersebut dan masih mendiami sampai sekarang. Pihak Tan palar masih mengupayakan upaya-upaya hukum untuk mempertahankan tanah tersebut dengan membuat gugatan baru terhadap pihak Lenny. Putusan No. 339 PK/PDT/2013 pada tanggal 10 Oktober 2013 merupakan putusan yang final dan sudah berkekuatan hukum yang tetap (*In kracht van gewijsde*) sebab tidak ada lagi upaya hukum di atas upaya hukum Peninjauan Kembali. Tetapi kenyataannya Pihak Lenny belum bisa menempati Tanah tersebut.

Pada tanggal 4 Februari 2014 Pihak Tan Pallar yang di ajukan oleh anak-anak dari Tan Pallar melakukan gugatan baru di Pengadilan Negeri Ambon dengan nomor perkara 08/Pdt.G/2014/ PN.Amb, terhadap Lenny Christanto dan Petrus sayoga dengan objek sengketa yang sama yang kemudian putus pada tanggal tanggal 26 Nopember 2014. Dalam Putusan tersebut dimenangkan oleh Lenny dan menghukum Pihak Tan Pallar untuk mengosongkan Objek Sengketa. Akan tetapi, pihak Tan pallar masih mengupayakan upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi Maluku dengan Nomor perkara: 04/PDT/2015/PT.MAL, yang dimana tanggal 3 Maret 2015 Keluar Putusan Menguatkan Putusan sebelumnya. Kemudian Pihak Tan pallar melakukan Kasasi dan pada tanggal tanggal 6 Oktober 2015 keluar Putusan Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 1543 K/PDT/2015 yang menyatakan menolak permohonan Kasasi Pihak Tan Pallar. Pihak Tan Pallar tetap mengupayakan upaya hukum luar biasa dengan melakukan peninjauan kembali terhadap putusan kasasi tersebut. Sehingga keluar Putusan Penjauan Kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 575 PK/Pdt/2017, tanggal 9 Oktober 2017 yang menyatakan bahwa Peninjauan Kembali dari Pihak Tan Pallar tidak dapat diterima.

Proses penyelesaian perkara di peradilan umum, para pihak yang berperkara memiliki tujuan untuk memperoleh putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Namun pada kenyataannya, setiap putusan yang dijatuhkan oleh hakim belum tentu memenuhi unsur keadilan dan kebenaran karena pada hakikatnya hakim juga merupakan seorang manusia yang dapat melakukan kesalahan atau kekhilafan dalam memutus dan memihak salah satu pihak. "Berdasarkan hal tersebut undang-undang memberi suatu cara bagi pihak yang merasa tidak puas terhadap putusan yang dijatuhkan oleh hakim untuk melakukan perlawanan dalam hal tertentu sebagai alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan." Berdasarkan pengertian diatas, upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas terhadap putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan dan tidak memenuhi rasa keadilan demi mencegah kekeliruan dalam suatu putusan.⁶

⁶ Ronald Saija, "Hukum Acara Perdata" (Bandung: Widina Bhakti Persada, 2021), h. 153.

Kemudian mengenai Pokok perkara di atas yaitu mengenai perbuatan hukum jual beli tanah antara Lenny dan Petrus Sayoga yang dilakukan di hadapan PPAT sehingga keluarlah Akta Jual Beli dan merupakan perjanjian yang dilakukan dengan itikad baik. Namun, kenyataannya Pengadilan Judex Facti memutuskan bahwa adanya cacat prosedur yang dilakukan Petrus Sayoga mengenai tanah tersebut secara otomatis juga membatalkan kepemilikan tanah Pihak Lenny yang merupakan pihak ketiga dan menggugurkan perjanjian jual beli yang dilakukan antara Lenny dengan Petrus Sayoga.

Berdasarkan uraian di atas, penulis berpendapat bahwa perlu adanya perlindungan hukum bagi pihak Lenny. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁷

2. Metode Penelitian

Metode yang dilakukan yaitu yuridis normatif dengan dengan melakukan *case approach* dan *statue approach* Tipe penelitian dalam pembahasan masalah skripsi ini dilakukan dengan menggunakan tipe normatif. Tipe normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji menganalisa perundang-undangan dan putusan hakim yang ditunjang oleh data-data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan serta data sekunder yang ada yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer⁸. Penelitian normatif juga dapat disebut dengan metode *Library search* atau penelitian kepustakaan.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 Kepemilikan Tanah Oleh Pihak Ketiga Berdasarkan Putusan PK. No 339 PK/PDT/2013

Perbuatan hukum Jual-Beli merupakan salah satu cara mendapatkan Hak Milik Tanah. Dasar Hukum peralihan Hak Milik yang terdapat dalam perkara di atas sudah diatur berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Prosedur pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli juga diatur dalam Pasal 37 sampai dengan pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Penjelasan “dialihkan” dalam Pasal 20 UUPA artinya berpindahnya Hak Miik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain diakarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh Perbutan hukum yaitu jual beli,tukar-menukar,hibah,penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena

⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), h. 74.

⁸ Amiruddin and Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018), h. 119.

dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur mengenai peralihan Hak Milik pada Pasal 37 ayat 1 dan 2 :

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pada tanggal 22 desember 1998 Lenny membeli objek sengketa tersebut dari Petrus Sayogo dan jual beli tersebut dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 507/Sirimau/195/XII/1998, yang dilakukan di depan Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) - Tuasikal Abua,S.H., yang kemudian sertifikat Hak Milik Nomor 1020 beralih nama dari Petrus sayoga kemudian menjadi atas nama Lenny Christanto. Sehingga menurut Penulis Lenny merupakan pihak yang sah menurut ketentuan di atas sebagai Pemilik Hak Milik objek sengketa.

3.2 Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah oleh Pihak Ketiga berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No 339 PK/PDT/2013

Suatu putusan dapat dilaksanakan apabila putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*). Adapun yang dimaksud dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap itu adalah putusan hakim yang tidak diajukan upaya hukum apapun baik banding, kasasi maupun peninjauan kembali oleh pihak-pihak yang berperkara dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Konsekuensi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap adalah sebagai berikut: ⁹

- 1) Siapa pun tidak ada yang berhak dan berkuasa untuk mengubahnya
- 2) Yang dapat merubahnya, hanya terbatas pemberian grasi dalam perkara pidana, dan melalui peninjauan kembali dalam perkara perdata.
- 3) Oleh karena itu, setiap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, wajib dan mesti dilaksanakan baik secara sukarela atau dengan paksa melalui eksekusi, dan

⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 871.

pelaksanaan atas pemenuhan putusan itu tanpa menghiraukan apakah putusan itu kejam atau tidak menyenangkan.

Sudikno memberikan definisi eksekusi atau pelaksanaan putusan hakim pada hakekatnya tidak lain adalah realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut. Oleh karena ditolaknyanya permohonan kembali No. 339 PK/Pdt/2013 maka putusan yang dimintai peninjauan kembali tetap berlaku yaitu Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 174 K/PDT/2011 yang amarnya berbunyi :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- 2) Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan berhak atas sebidang tanah (objek sengketa) dalam perkara ini yang terletak di Jalan Dr. Sam Ratulangi, Kelurahan Honipopu, Kecamatan Sirimau Kota Ambon dengan luas 85M2; menyatakan Tergugat telah terbukti bersalah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- 3) Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar nilai kontrak (sewa menyewa) bangunan sebesar Rp. 148.000.000,00;
- 4) Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

Putusan hakim yang akan dieksekusi haruslah bersifat menghukum (*condemnatoir*) dan harus diawali dengan Putusan Deklaratoir. Dalam Putusan di atas, amar putusan nomor 2 (dua) merupakan Putusan Deklaratoir kemudian amar Putusan Nomor 3 (tiga) merupakan Putusan *Codemnatoir* atau Menghukum. Dengan demikian maka Putusan di atas dapat dilakukan eksekusi. Bahwa ternyata pihak Tan Pallar tidak mau melakukan putusan secara sukarela dan justru melakukan gugatan baru ke pengadilan Negeri Ambon. Sehingga Pihak Lenny berhak Untuk melakukan permohonan Eksekusi di Pengadilan Negeri.

Pada Pasal 225 HIR/Pasal 259 R.Bg: "Jika seseorang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan, tidak melakukan perbuatan itu dalam waktu yang ditentukan oleh hakim, maka bolehlah pihak yang dimenangkan dalam putusan hakim itu meminta kepada pengadilan dengan pertolongan ketuanya, baik dengan surat, baik dengan lisan supaya kepentingan yang akan didapatnya, jika keputusan itu diturut, dinilai dengan uang yang banyaknya harus diberitahukannya dengan pasti, jika penilaian itu dengan lisan, maka hal itu harus dicatat."

Dalam pelaksanaan eksekusi, terdapat tahap-tahap yang dilakukan sebagai berikut:

- a) Adanya permohonan eksekusi
- b) Aanmaning
- c) Permohonan sita eksekusi
- d) Penetapan eksekusi
- e) Lelang

Bahwa Setelah Peninjauan Kembali No. 339/2013, Pihak Tan Pallar melakukan gugatan baru pada tanggal 3 Februari 2014 dengan Nomor Perkara 08/Pdt.G/2014/ PN.Amb tetapi Pihak Tan Pallar kalah dalam Putusan tersebut dan pada tanggal 26 Nopember 2014 menghasilkan Putusan dimana amar Putusan Nomor tiga (3) berbunyi: "Menghukum

Tergugat Rekonvensi segera menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam keadaan kosong,”

Bunyi Putusan tersebut yang menjadi landasan Pihak Lenny mengajukan permohonan eksekusi Riil terhadap Pengadilan negeri Ambon. Eksekusi Riil Menurut ketentuan Pasal 1033 Rv. pengertian dari eksekusi riil adalah pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan suatu barang yang tidak bergerak, yaitu bisa berupa pengosongan tanah (sawah), kebun, tanah perumahan, dan sebagainya, atau pengosongan bangunan (gudang, rumah tempat tinggal, perkantoran, dan sebagainya). Pada dasarnya secara teoritis eksekusi riil sangat mudah dan sederhana, tidak diperlukan formalitas prosedur dan formalitas yang sulit. Itu sebabnya eksekusi riil tidak diatur secara terinci dalam UndangUndang.

Setelah Putusan Putusan Peninjauan Kembali No 339 PK/PDT/2013 keluar pada tanggal 10 Oktober 2013, Pihak Tan Pallar tidak puas dengan putusan tersebut dan masih melakukan upaya hukum yang lain yaitu dengan membuat gugatan baru terhadap lenny pada tanggal 3 Februari 2014 di Pengadilan Negeri Ambon. Penggugat: Ny. Hj. Ety Rasyid Palar, Juliant Palar, Victor Ronny Palar, Irwan Troy Palar, Putri Astanti Palar melawan Tergugat I: Fanny Sayogo, Polan Sayogo, Robert Sayogo, Devi Sayogo, Hoki Sayogo, Henny Sayogo dan Tergugat II: Ny. Lenny Christanto.

Dimana Gugatan tersebut pada tanggal 26 Nopember 2014 menghasilkan Putusan pengadilan Negeri Ambon, Nomor: 08/Pdt.G/2014/ PN.Amb. dengan amar sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

- 1) Mengabulkan gugatan Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II konvensi untuk sebagian
- 2) Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp. 148.000.000,- (Seratus empat puluh delapan juta rupiah).
- 3) Menghukum Tergugat Rekonvensi segera menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam keadaan kosong,
- 4) Menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi.

Menurut penulis, gugatan baru tersebut mengandung asas Ne Bis In Idem. Perbuatan jual beli antara Lenny Christanto (Tergugat II) dengan Petrus Sayogo (orang tua Tergugat I) atas tanah objek sengketa seluas 85 m² yang merupakan sisa dari tanah bekes eigendom verponding 1870 telah diputuskan dalam putusan Kasasi mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 174 K/Pdt/2011 antara Ny. Lenny Christanto (Tergugat II) melawan Hendra Satya Tan Palar (suami/orang tua Penggugat) dan telah diputuskan pula dalam tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 339 PK/Pdt/2013 tanggal 10 Oktober 2013.

Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Kasasi Nomor 174 K/PDT/2011. Pada amar Putusan Nomor 174 K/PDT/2011 menyatakan bahwa bentuk jual beli yang dilakukan Lenny dengan Petrus Sayogo adalah sah, batalnya sertifikat hak milik belumlah dapat dipandang sebagai menghilangkan hak kepemilikan Penggugat dan

Putusan pembatalan sertifikat hak milik (SHM) oleh Pengadilan Tata Usaha Negara tidak menyangkut masalah kepemilikan tetapi tentang cacat prosedur. Pertimbangan tersebut telah mematahkan argumen dari pengadilan *Judex Jucti*.

Hakim Mahkamah Agung juga memiliki pertimbangan bahwa jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Petrus Sayoga adalah jual beli yang dilakukan dengan itikad baik. Penulis sependapat dengan pertimbangan tersebut karena Perjanjian Jual Beli tanah Lenny dengan Petrus Sayogo dilakukan di hadapan PPAT yang dibuktikan adanya Akte Jual Beli. Lenny tidak mengetahui secara jujur dan itikad baik bahwa ternyata ada cacat prosedur yang dilakukan Petrus Sayogo dalam permintaan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa yang akan menjadi masalah dikemudian hari.

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sedangkan mengenai apa yang dimaksud dengan itikad baik (*goede trouw; good faith*) tidak ada suatu definisi yang teguh, maksud, kemauan (yang baik). Dari pengertian tersebut itikad baik merupakan sesuatu yang menjiwai para pihak untuk tidak memanfaatkan suatu kondisi yang menguntungkannya dengan merugikan pihak lain, melainkan mencari keuntungan yang wajar tanpa ada pihak lain yang merasa dirugikan. Asas itikad baik ini tidak terlihat tetapi dapat dirasakan, sehingga tidak bisa dirumuskan secara konkret dalam suatu peraturan perundang-undangan. Menurut Wirjono Prodjodikoro, itikad baik dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu: Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan.¹⁰

SEMA Nomor 7 Tahun 2012 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 juga memberi perlindungan hukum kepada pembeli yang memiliki itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- 1) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu;
- 2) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain.

Menurut Penulis, Lenny adalah pihak ketiga pemilik objek sengketa yang harus dilindungi harkat dan martabatnya sebagai pemilik tanah objek sengketa tersebut menurut Putusan Peninjauan Kembali No.339 PK/PDT/2013. Perlindungan terhadap Lenny dapat dilakukan dalam bentuk Preventif dan Represif dimana hak-hak dari Lenny harus didengarkan oleh pihak yang berwenang dan secara Represif, Penegak hukum harus melihat serta memperhatikan hal-hal yang dapat melindungi Lenny sebagai Pihak Ketiga pemilik objek sengketa seperti perihal Itikad baik dalam jual beli tanah oleh Lenny, adanya asas *Ne bis In Idem* dalam gugatan baru yang dilakukan oleh Pihak lawan sehingga mengakibatkan Lenny terhambat untuk melakukan eksekusi.

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, Jakarta., 2008), h. 25.

4. Kesimpulan

Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 339/PDT/2013. Lenny sebagai penggugat merupakan pemilik sah berdasarkan pengalihan Hak Milik atas tanah menurut Pasal 20 Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Perjanjian jual-beli tanah yang dilakukan Lenny sudah sesuai dengan syarat Perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Lenny merupakan Pemilik Objek sengketa dengan itikad Baik sehingga harus dilindungi. Objek sengketa harus segera dieksekusi dan terhadap gugatan perdata yang dilakukan pihak lawan yaitu Tan Pallar sepanjang gugatan tersebut mengenai objek gugatan yang sama dan subjek gugatan yang sama dalam hubungan yang sama maka gugatan tersebut haruslah ditolak karena sudah ada putusan terdahulu yaitu Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 339 PK/PDT/2013 yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap.

Daftar Referensi

- Amiruddin, and Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018.
- Erwin, Muhammad. *Filsafat Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Saija, Ronald. "Hukum Acara Perdata." Bandung: Widina Bhakti Persada, 2021.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, Jakarta., 2008.
- — —. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Jakarta: Intermasa, 2003.
- Tutik, Titik Triwulan. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Jakarta: Prenada Media Group, 2010.
- Uktolseja, Novyta, Jenny Kristiana Matuankotta, and Pieter Radjawane. "Penyuluhan Hukum Problematika Tanah Dan Penyelesaiannya Di Negeri Wotay Maluku Tengah." *AIWADTHU: Jurnal Pengabdian Hukum* 1, no. 1 (2021): 40–45. <https://doi.org/10.47268/aiwadthu.v1i1.490>.