

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Problematika pertanahan terus mencuat dalam dinamika kehidupan berbangsa. Berbagai daerah di Indonesia memiliki karakteristik permasalahan pertanahan yang berbeda diantara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Keadaan ini semakin nyata sebagai konsekuensi dari dasar pemahaman dan pandangan orang Indonesia terhadap tanah. Kebanyakan orang memandang tanah sebagai sarana tempat tinggal dan memberikan penghidupan sehingga tanah mempunyai fungsi yang sangat penting. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960 memberikan perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia. Perubahan ini bersifat mendasar baik pada struktur perangkat hukumnya maupun pada konsepsi dan isinya. Sebelum berlakunya UUPA, di Indonesia (dahulu Hindia Belanda) diberlakukan hukum yang berasal dari negara barat (Belanda) dan hukum adat. Dengan dibentuknya UUPA sebagai hukum tanah nasional, maka dualisme hukum tanah sudah tidak ada lagi dan telah memberikan unifikasi dalam hukum pertanahan. Menurut Amir Sjariffudin¹, Sebelum berlakunya UUPA, bidang pertanahan dikuasai oleh hukum adat yang merupakan produk hukum tidak tertulis. Kelahiran UUPA bermaksud mengadakan pembaharuan hukum dari bentuk tidak tertulis menjadi hukum

¹Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2007), Hal. 111

tertulis, dibuat oleh dan dengan otoritas yang berwenang dan diadaptasinya asas-asas dan karakteristik hukum modern yang bersumber dari hukum barat. Pembaruan tersebut pada hakikatnya membawa konsekuensi pembaruan sistem yang melibatkan pula komponen budaya hukum dalam proses operasinya. Pembaruan hukum ini dengan sendirinya menuntut pembaruan kesadaran hukum (yang merupakan bagian integral budaya hukum), yaitu kesadaran hukum adat yang tidak tertulis ke kesadaran hukum tertulis. Dalam hubungannya dengan tanah, menurut hukum adat, tertanam keyakinan bahwa setiap kelompok masyarakat hukum adat tersedia suatu lingkungan tanah sebagai peninggalan atau pemberian dari suatu kekuatan gaib sebagai pendukung kehidupan kelompok dan para anggotanya sepanjang zaman. Falsafah hukum adat tersebut yang kemudian diangkat menjadi konsepsi hukum tanah nasional yang menurut Boedi Harsono, terwakili dalam satu kata kunci yaitu komunalistik religius. Berbeda dengan jual beli yang terjadi menurut UUPA yang memerlukan akta otentik (akta jual beli) yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang (Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997). PPAT merupakan pejabat yang eksis sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan selanjutnya lebih dikembangkan lagi pengaturannya dalam PP Nomor 24/1997 yang memerintahkan pembentukan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 (PP No.37/1998) tentang Peraturan Jabatan PPAT dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 (PMNA/KBPN.4/1999) sebagai peraturan pelaksanaannya, yang sekarang berlaku. Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997 (PP No. 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan, menghendaki agar jual beli hak atas tanah dibuat dengan akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selain untuk menjamin kepastian hukum juga perlindungan hukum dengan memberikan surat-surat bukti yang kuat. Selanjutnya dalam Pasal 3 PP No. 24/1997 lebih jelas atau diperluas lagi tujuan pendaftaran tersebut yaitu: a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Ketentuan Pasal 26 jo Pasal 29 UUPA juga bermaksud mengubah atau memperbaharui sifat serta perilaku yang bersangkutan paut dengan kebiasaan mengadakan jual beli tanah tanpa akta pejabat, hendak diarahkan untuk diubah kedalam praktik jual beli tanah yang dikehendaki oleh ketentuan hukum yang tertulis, sebagaimana ditegaskan bahwa jual beli tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang (Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997). Tetapi di lain pihak justru sebaliknya, yaitu bahwa meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT, tetapi jual beli tanah yang terjadi adalah sah.

Hubungan tanah dengan manusia merupakan hubungan yang bersifat abadi dan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan sehingga masyarakat tidak hanya

memanfaatkan tanah tetapi harus memeliharanya pula. UUPA menegaskan tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan permukaan bumi, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut peraturan perundang-undangan.²

Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) menyatakan: Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang. Hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah/wilayahnya adalah hubungan menguasai, bukan hubungan milik sebagaimana halnya dalam konsep hubungan antara negara dengan tanah menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengatur bahwa: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Falsafah yang mendasari hukum adat mengenai tanah adalah konseptual komunalistik religius, artinya hubungan antara manusia pribadi dengan masyarakat selalu mengatasnamakan atau mendahulukan kepentingan masyarakat.³ Manusia dalam hukum adat terutama adalah sebagai anggota masyarakat. Menurut R.Supomo, yang primer bukanlah individu, melainkan

²Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah: Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologi*, (Jakarta: Republika, 2008), Hal. 1

³Oloan Sitorus, *Kapita Selekta Perbandingan Hukum Tanah*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Nasional, 2004), Hal. 21

masyarakat. Oleh karena itu, hukum adat memandang kehidupan individu sebagai kehidupan yang terutama diperuntukkan buat mengabdikan kepada masyarakat.⁴ Tanah adat sebagai hak kepemilikan bersama dari suatu masyarakat hukum adat dipandang sebagai tanah bersama yang merupakan "pemberian/anugerah", sehingga hak perorangan bersumber dari tanah bersama tersebut. Oleh karena itu, masyarakat akan mengembangkan sejumlah norma-norma tertentu tentang tanah baik yang dikuasai secara komunal maupun secara perorangan. Tanah adalah benda yang bernilai tinggi karena "tanah dianggap mengandung aspek spiritual", bagi anggota masyarakat adat tanah merupakan sesuatu yang berhubungan dengan para leluhurnya, karena itu tanah bagi masyarakat adat mempunyai nilai khusus dan sangat penting dalam kehidupannya.⁵ Tanah dan masyarakat hukum adat mempunyai hubungan erat satu sama lain. Hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanahnya menciptakan hak yang memberikan masyarakat sebagai suatu kelompok hukum, hak untuk menggunakan tanah bagi keuntungan masyarakat. Ini adalah hak yang asli dan utama dalam hukum tanah adat dan meliputi semua tanah dilingkungan masyarakat hukum adat, yang juga dianggap sebagai sumber hak atas tanah lainnya di dalam lingkungan masyarakat hukum adat dan dapat dipunyai oleh seluruh anggota masyarakat hukum adat tersebut.⁶

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat, bagi

⁴R. Supomo, *Hubungan Individu dan Masyarakat Dalam Hukum Adat* Cetakan Keempat, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1983), Hal. 10

⁵Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak-hak Atas Benda*, (Jakarta: Bangkit, 1955), Hal. 33

⁶Arie Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: LPHI, 2005), Hal. 120

manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah. Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dahulu. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu negara. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan suatu *conditio sine qua non*.⁷

Hukum pertanahan yang dimaksud dalam UUPA bukan sebatas tanah saja melainkan memiliki arti yang lebih luas yaitu agraria itu meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian tanah dalam UUPA sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi. UUPA disusun dengan harapan adanya unifikasi hukum di bidang agraria. Hukum agraria adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.⁸

Konsepsi hak milik atas tanah dan pendaftaran tanah di Indonesia, terdapat tiga tataran nilai sebagai berikut:⁹1. Nilai fundamental, yaitu merupakan nilai dasar hak-hak atas tanah sebagaimana tertuang dalam UUPA; 2. Nilai implementasi, terdapat dalam peraturan pelaksanaan termasuk pendaftaran tanah

⁷Saim Aksinudin, "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah Bersertifikat Dihadapkan dengan Hukum Adat dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia". Disertasi, Bandung: Program Studi Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Pasundan, 2016, Hal. 103

⁸Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), Hal. 12

⁹Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Republika, 2008), Hal. 83-84

dan peraturan lainnya yang terkait; dan 3. Nilai praktis, yang merupakan hasil bekerjanya nilai implementasi. Nilai dasar akan menjadi dasar perumusan nilai-nilai implementasi, selanjutnya nilai-nilai implementasi akan menjadi acuan dalam menghasilkan nilai-nilai praktis. Peraturan pendaftaran tanah merupakan nilai implementasi dirumuskan berdasarkan ketentuan dalam UUPA yang merupakan nilai fundamental agar dapat memenuhi asas-asas dan tujuan pendaftaran tanah dalam menciptakan kepastian hukum hak milik atas tanah yang merupakan nilai praktis. Penjelasan UUPA menegaskan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia bersifat *rechtkadaster* yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kalimat turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan.

Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Sekalipun Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempergunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasal pun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perikatan.¹⁰ Beberapa ahli mendefinisikan tentang perikatan, antara lain: Subekti yang memberikan pengertian bahwa "perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu"; 2. Setiawan menyatakan bahwa "perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak dan pihak lain memiliki kewajiban atas suatu prestasi"; 3. Satrio merumuskan perikatan sebagai "hubungan dalam hukum kekayaan dimana disatu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban".¹¹

Pasal 1458 KUHPperdata mengatur bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Unsur-unsur pokok (esensial) dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPperdata adalah setelah orang-orang tersebut sepakat tentang benda dan harganya meskipun kebendaan tersebut

¹⁰ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1987), Hal. 5.

¹¹Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Depok: FH UII Press, 2013), Hal. 15

belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Berdasarkan asas konsensualisme tersebut, ditegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat cukup dengan kata sepakat saja dan sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal tersebut sehingga bukan pada detik sebelumnya maupun sesudahnya.¹²

Menurut Hukum Tanah Nasional, UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Akan tetapi mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Prinsip jual-beli tanah kemudian diangkat didalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah karena jual-beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.¹³

Dalam jual beli tanah yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah meskipun hanya berdasarkan kwitansi. Hal itu didasarkan pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa: "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti". Selain itu, menurut pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah,

¹²Nur Hayati, "Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam kerangka Hukum Tanah Nasional)", *Lex Journalica*, Vol. 13, No. 3, 2016, Hal. 279-280

¹³Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 1996), Hal. 13

jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya).¹⁴ Dalam jual-beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT merupakan jual-beli yang sah asalkan memenuhi Pasal 1338 dan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.¹⁵

Penulis mencoba membahas kasus yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 406/Pdt.G/2021/PN.Mnd. Penggugat bernama Regina Sambuaga dalam hal ini bertindak untuk kepentingan seluruh ahli waris lainnya mendalilkan bahwa Tergugat I bernama Merry M.P. Kuron telah mendirikan satu buah bangunan rumah semi permanen berupa rumah panggung yang difungsikan sebagai Gereja Gerakan Pentakosta dimana telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 3205 yang kemudian telah dirubah oleh Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Manado) menjadi Sertipikat Hak Milik No. 798 tahun 2000 dengan luas ± 8.006 M² tepat berada di dalam tanah/kebun/lahan kakek Penggugat yang belum dibagi waris. Bahwa adapun alm. kakek Penggugat mempunyai satu buah objek kebun/lahan pertanian yang dikelola sejak tahun 1926, alm. Kakek Penggugat tersebut telah mengelola dan menguasai tanah/kebun itu dengan cara bercocok tanam. Kemudian berdasarkan pada kesepakatan dan rapat adat Bantik saat itu, oleh para Dotu-dotu (leluhur/orang tua) telah dilakukan pembagian-pembagian tanah pada wilayah-wilayah adat Negeri Bantik. Sehingga pada tahun 1931 telah ditetapkan oleh Dotu

¹⁴Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1 (Cetakan Pertama)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1984), Hal. 79-80

¹⁵Hendryan Thendean, "Keabsahan Jual Beli Tanah yang dilakukan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPperdata", *Lex Privatum*, Vol. V, No. 2, Mar-Apr 2017, Hal. 65.

Lrumansi Boto, Dotu Notang Sengkey dan Dotu Kumaunang Sengkey serta para tetua adat lainnya, sehingga dalam musyawarah tersebut telah bersepakat untuk membagi tanah-tanah/kebun-kebun disepanjang kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang tersebut yang terletak di lokasi wilayah adat Bantik saat itu, yang dalam pembagiannya terdapat ±10 (sepuluh) objek bidang kebun dengan nama-nama kebun sebagai berikut: Kebun Bahandiang; Kebun Air Terang; Kebun Tanah Putih; Kebun Air Panas; Kebun Ake Nonompung; Kebun Lontang; Kebun Kembang; Kebun Balrembuang; Kebun Hote; Kebun Timbow Ntalise. Dalam pembagiannya kakek Penggugat mendapatkan salah satu tanah/kebun tersebut dan kemudian dicatatkan pada Register B adat Bantik, terhadap salah satu pembagian dari Para Dotu-dotu (Leluhur/Orang Tua) terdapat tanah/kebun milik dari kakek Penggugat, yang kemudian dicatatkan dalam Register B adat Bantik dengan No. Persil 442, Folio No. 19 tahun 1931. Tanah/kebun milik kakek Penggugat (Objek Sengketa) mempunyai luas ± 14.250 M², yang terletak di wilayah Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, dengan batas-batas sebagai berikut: Bagian Utara dahulu disebut Tanah Negeri, sekarang tanah milik dari Kel. Kapugu Rowai; Bagian Selatan adalah Joesof Kopitoy; Bagian Timur adalah C. Tatengkohan; Bagian Barat dahulu adalah Bastian Pongajouw namun sekarang Perumahan Taman Asri; dan sisa dari tanah milik Bastian Pongajouw. Namun Tergugat I membantah dalil yang menyebutkan silsilah keluarga dari Penggugat, yang sudah jelas tidak ada kaitan dan hubungan hukum dengan Objek Sengketa yang dimaksud, karena Objek Sengketa adalah milik dari Ahli Waris Keluarga Roway-

Pantouw yang di wariskan kepada satu-satunya Anak yang bernama Netty Roway (almh). Sehingga tidak jelas Objek Sengketa yang dimaksud, karena Objek Sengketa adalah milik dari Keluarga Roway Pantouw yang diwariskan kepada Ibu Netty Roway yang adalah Anak satu-satunya dari Keluarga Roway Pantouw, dan sudah dijual kepada Alm. David Kelung dari tahun 1962. Objek Sengketa yang dimaksud oleh Penggugat adalah terletak di Kelurahan Malalayang Satu Timur dengan Luas ± 14.250 M² sedangkan Objek Sengketa yang digugat adalah yang dinamakan Air Panas/Lontang dengan Luas Tanah ± 8.006 M² dengan batas-batas sebagai berikut: Bagian Selatan adalah Ernes Arepa; Bagian Utara berbatas dengan tanah milik Kelurga Ibu Netty Roway; Bagian Timur adalah Keluarga Tetengkohan; Bagian Barat adalah keluarga Ibu Netty Roway , Keluarga Manembu Roring, Keluarga Bado Eduard Pongayouw di wilayah Kelurahan Malalayang Satu Timur Lingkungan VI, Kecamatan Malalayang Kota Manado.

Dalam hal ini Penggugat tidak ada hubungan hukum dan legal standing dalam perkara ini, karena Penggugat bukan Ahli Waris dari Keluarga Roway-Pantouw sehingga Tergugat I tidak harus meminta Izin dari ahli waris untuk mendirikan bangunan di Objek Sengketa, karena dasar dari Tergugat I mendirikan rumah panggung yang difungsikan sebagai Gereja Gerakan Pentakosta adalah berdasarkan hak kepemilikan SHM Nomor 3205 yang kemudian diganti menjadi SHM Nomor 798 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Manado. Tergugat I maupun Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Karena dasar dari penerbitan sertipikat SHM No.3205 yang diganti menjadi SHM No.798 telah melalui mekanisme atau sudah sesuai dengan

prosedur pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan atau peraturan yang berlaku. Asal mula yang menjadi Objek Sengketa adalah milik dari Keluarga Roway-Pantouw yang diwariskan kepada Ibu Netty Roway yang adalah Anak satu-satunya/ahli waris satu-satunya dari Keluarga Roway-Pantouw. Dan pada tahun 1962 (alm) Ibu Penitji Roway-Pantouw dan anaknya (alm) Ibu Netty Roway menjual tanah tersebut yang menjadi objek sengketa kepada David Kelung, yang pada saat itu Surat Penjualan dibuat oleh Hukum Tua Nontji Pokatong di atas kertas segel bergambar pohon kelapa, Sekretaris (Alm) Bapak Nurdin, dan Pengukuran tanah dilakukan oleh (Alm) Bapak Nang Rumansi. Dan pada Tahun 1980 tanah tersebut dibeli oleh Keluarga Ratu-Kuron, yang Surat Penjualannya dibuat oleh Hukum Tua Max Monangin di atas kertas segel bergambar pohon kelapa. Objek Sengketa yang dimaksud terletak di Lokasi wilayah Kelurahan Malalayang Satu Timur Lingkungan VI Kecamatan Malalayang Kota Manado yang dinamakan Air Panas/Lontang dengan Luas Tanah ± 8.006 M² dengan batas-batas sebagai berikut: Bagian Selatan adalah Ernes Arepa, Bagian Utara berbatas dengan tanah milik Keluarga Ibu Netty Roway, Bagian Timur adalah Keluarga Tetengkohan, Bagian Barat adalah keluarga Ibu Netty Roway, Keluarga Manembu Roring, Keluarga Bado Eduard Pongayouw. Objek Sengketa adalah sebidang tanah Milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sebagaimana SHM Nomor 3205 dengan Luas ± 8.006 M² yang ikut terbakar. Karena rumah dari Tergugat I dalam Konvensi mengalami musibah kebakaran, sehingga Tergugat I dalam Konvensi melaporkan terlebih dahulu di Polresta Manado, Kemudian telah diumumkan Media Koran Manado Post. Dengan

mengikuti proses penerbitan sertipikat pengganti dengan mekanisme atau prosedur pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan atau peraturan yang berlaku, yang kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Manado menerbitkan sertipikat Kedua dengan SHM Nomor 798 tahun 2000 dengan luas yang sudah berkurang menjadi ± 7833 M2 dimana penerbitan sertifikat SHM No.3205 yang telah diganti menjadi SHM No.798 tahun 2000 sudah sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan atau peraturan yang berlaku.

Majelis hakim pada akhirnya memutuskan bahwa: Mengadili Dalam Konvensi: Dalam eksepsi: Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya; dimana dalam Pokok Perkaranya yaitu: 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian; 2. Menyatakan objek sengketa adalah sah milik Penggugat dan ahli waris lainnya berdasarkan waris dari almarhum Sambuaga; 3. Menyatakan Register B adat Bantik dengan No Persil 442, Folio No. 19 tahun 1931 adalah sah dan berharga dengan mengikat hukum di atas objek sengketa, dengan luas tanah ± 14.250 M2, yang terletak di wilayah Kelurahan Malalayang, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, dengan batas-batas sebagai berikut: Bagian Utara yang Dahulu disebut Tanah Negeri, sekarang tanah milik dari Kel.Kapugu Rowai; Bagian Selatan adalah Joesof Kopitoy; Bagian Timur adalah C. Tatengkohan; Bagian Barat yang Dahulu adalah Bastian Pongajouw, sekarang Perumahan Taman Asri dan sisa dari tanah milik Bastian Pongajouw; 4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3205, perubahan Nomor 798/tahun 2000, milik Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat atas objek sengketa; 5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II bersama dengan Turut Tergugat telah

melakukan Perbuatan Melawan Hukum; 6. Menghukum Tergugat I ataupun siapa saja yang bertindak berdasarkan perintah lisan maupun kuasa tulisan yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera keluar dari objek sengketa dan mengosongkan apapun milik mereka yang berada dalam objek sengketa secara sukarela atau bila perlu dengan bantuan dari TNI/POLRI; 7. Menghukum Tergugat I Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Konvensi lalai atau ingkar untuk melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap; 8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini; 9. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;¹⁶

Demikian diputuskan dalam Rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado, pada hari Kamis, tanggal 27 Januari 2022. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 3 Pebruari 2022 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan KuasaTergugat I tanpa hadirnya Tergugat II dan Turut Tergugat.

Berdasarkan Putusan tersebut, Pengadilan Negeri (PN) Manado telah menetapkan Merry M.P. Kuron sebagai pihak yang kalah dalam gugatan perkara perdata Nomor: 406/Pdt.G/2021/PN.Mnd. Perkara ini terkait sengketa tanah seluas 7.833 M² yang berletak di kawasan Air Terang, Kelurahan Malalayang Satu Timur, Kecamatan Malalayang. Tanah ini digugat oleh pihak Regina Sambuaga pada 6 Juli 2021. Pihaknya ingin menganulir keabsahan Sertifikat Hak

¹⁶ Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor Putusan Nomor: 406/Pdt.G/2021/PN.Mnd., Hal.49-52

Milik (SHM) tanah yang dimiliki Keluarga Ratu-Kuron, dengan berbekal Surat Registrasi (Letter C) tahun 1932. Sedangkan dasar hukum yang dimiliki Keluarga Ratu-Kuron ada pada SHM Nomor 3205 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional (BPN)) Kota Manado lalu diganti menjadi Nomor 798, karena sertifikat sebelumnya sempat hilang dalam sebuah insiden di rumah mereka beberapa tahun lalu.¹⁷

Sedangkan Hak Milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA, Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 angka 1 telah ditegaskan bahwa Pendaftaran tanah salah satunya termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Obyek Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 9 ayat (1) telah diatur bahwa salah satunya adalah bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik. Sedangkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 406/Pdt.G/2021/PN.Mnd., Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik No. 798/Malalayang Satu Timur atas nama Merry M.P.Kuron, diragukan kebenarannya sehingga dinilai tidak sah serta

¹⁷Komunika Sulut, "PN Manado Buat Putusan Kontroversi, Keluarga Pemilik SHM Tanah Kalah dengan Penggugat Bermodal Register".
<https://komunikasulut.com/pn-manado-buat-putusan-kontroversi-keluarga-pemilik-shm-tanah-kalah-dengan-penggugat-bermodal-register/>, diakses pada 9 Mei 2023, Hal. 1

tidak mempunyai kekuatan mengikat. Ketentuan perundang-undangan secara tegas menyebutkan bahwa Sertipikat Hak Milik merupakan surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah dan hak turun termurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Penggugat sebenarnya tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanah tersebut berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 yang intinya mengatakan apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (Lima) Tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Pertanahan dimana tanah tersebut berada ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah ataupun penerbitan sertipikat tersebut, yang dalam hal ini disebabkan M.P.Kuron telah memiliki alas hak berupa SHM No.3205. Dengan demikian Penulis melakukan penelitian ini dengan tujuan agar mengadakan studi mendalam terkait Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 406/Pdt.G/2021/PN.Mnd yang ditinjau berdasarkan perundang-undangan dan yurisprudensi yang berlaku sehingga dapat memecahkan masalah terkait Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang memperoleh Sertipikat Hak Milik berdasarkan jual beli atas tanah adat.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan sebelumnya, maka permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang telah memperoleh Sertipikat Hak Milik berdasarkan jual beli atas tanah adat (Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 406/Pdt.G/2021/PN.Mnd.) ?
2. Bagaimana Akibat Hukum terhadap jual beli atas tanah adat bagi Pembeli yang telah memperoleh Sertipikat Hak Milik (Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 406/Pdt.G/2021/PN.Mnd.) ?

1.3 Maksud Dan Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan dalam penelitian ini adalah:

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti; memberikan masukan kepada Hakim Pengadilan Negeri Manado yang memutus perkara tersebut pada khususnya serta masyarakat pada umumnya mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Memperoleh Sertipikat Hak Milik berdasarkan jual beli atas tanah adat.

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah: Untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang diajukan, adalah berikut:

- a. Mendapatkan gambaran dan menganalisis mengenai penerbitan Sertipikat Hak Milik yang diperoleh pembeli berdasarkan jual beli atas tanah adat.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum terhadap pembeli yang memperoleh Sertipikat Hak Milik berdasarkan jual beli atas tanah adat.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penulisan ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat yang mempunyai kepentingan untuk melakukan pengalihan hak atas tanah adat melalui jual beli dan bermanfaat pula dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk penulisan sebagaimana judul tersebut dan supaya penulisan teratur dan sistematis maka penulis membuat sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan: Dalam Bab I menguraikan antara lain: Latar Belakang, rumusan masalah, Maksud dan Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka: Dalam Bab ini akan diuraikan antara lain: Tinjauan Teori yang meliputi Teori Perlindungan dan Teori Kepastian Hukum, Tinjauan umum tentang perjanjian dan jual beli; dan Tinjauan Konseptual yang meliputi: peralihan hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, sertifikat hak atas tanah, Tinjauan umum tentang Jual Beli meliputi pengertian jual beli, jenis-jenis hak atas tanah, Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Tentang Masyarakat Hukum Adat, Fungsi Sertipikat Tanah, Kedudukan Sertipikat Dan Letter C Terhadap Hak Atas Tanah.

BAB III Metode Penelitian: Penulis dalam bab ini akan menguraikan tentang pengertian penelitian hukum, jenis penelitian normatif, jenis data, cara perolehan data, teknik pengumpulan data dan analisa data.

BAB IV Analisa Dan Pembahasan: Penulis akan menguraikan dan menganalisis Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang telah memperoleh Sertipikat Hak

Milik berdasarkan jual beli atas tanah adat dan Bagaimana Akibat Hukum terhadap jual beli atas tanah adat bagi Pembeli yang telah memperoleh Sertipikat Hak Milik.

BAB V Kesimpulan Dan Saran: Dalam pengambilan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan disertakan pula saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

