



Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Rahmat Febreta Sinambela^{1*}, Beatrix Benni²

^{1,2,3} Universitas Ekasakti, Padang, Sumatera Barat, Indonesia

*Corresponding Author: rahmat_febreta@gmail.com

Info Artikel

Direvisi, 10/10/2025

Diterima, 11/01/2026

Dipublikasi, 28/01/2026

Kata Kunci:

Perlindungan Hukum,
Pembeli Beritikad Baik,
Jual Beli Tanah, Hukum
Adat, Sertifikat Tanah

Keywords:

Legal Protection, Good
Faith Buyer, Land Sale
And Purchase,
Customary Law, Land
Certificate.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lbs dan Putusan Pengadilan Negeri Batusangkar Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk. Meskipun telah mengikuti prosedur hukum secara formal, pembeli masih dapat menghadapi klaim dari pihak ketiga. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam Putusan PN Lubuk Sikaping, hakim menolak memberikan perlindungan hukum kepada pembeli karena transaksi tidak melibatkan ninik mamak atas tanah pusaka tinggi, mencerminkan pendekatan pluralisme hukum. Sebaliknya, dalam Putusan PN Batusangkar, perlindungan diberikan karena pembeli memperoleh tanah dengan cara sah berdasarkan sertifikat resmi, mencerminkan pendekatan legalistik. Perbedaan ini menunjukkan adanya ketidakkonsistenan dalam perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, sehingga diperlukan sinkronisasi antara hukum adat dan hukum positif demi keadilan dan kepastian hukum.

Abstract

This study aims to analyze the legal protection for good faith buyers in land sale and purchase agreements based on the District Court Decision of Lubuk Sikaping Number 5/Pdt.G/2024/PN Lbs and the District Court Decision of Batusangkar Number 36/Pdt.G/2023/PN Bsk. Although formal legal procedures have been followed, buyers may still face claims from third parties. This research employs a normative and empirical juridical approach with a descriptive analytical specification. The results show that in the Lubuk Sikaping decision, the court denied legal protection to the buyer because the transaction did not involve traditional elders (ninik mamak) regarding customary land, reflecting a pluralistic legal approach. Conversely, in the Batusangkar decision, legal protection was granted as the buyer acquired the land lawfully based on an official certificate, reflecting a legalistic approach. These differences indicate inconsistencies in the legal protection of good faith buyers, necessitating harmonization between customary law and positive law to ensure justice and legal certainty.

PENDAHULUAN

Dalam rangka pembangunan nasional guna mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tanah memiliki peran yang sangat strategis. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai wadah pelaksanaan pembangunan, tetapi juga sebagai faktor produksi yang bernilai ekonomis dalam menghasilkan komoditas perdagangan yang berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan nasional.¹ Oleh karena itu, kepemilikan dan peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, Jakarta, 2017, hlm 89

dengan prinsip kepastian hukum guna menghindari potensi sengketa yang dapat merugikan salah satu pihak yang bertransaksi.

Gustav Radbruch dalam teori kepastian hukum, mengemukakan bahwa hukum harus memberikan kepastian kepada masyarakat melalui norma-norma yang jelas dan dapat diprediksi penerapannya.² Dalam jual beli tanah, kepastian hukum ini diwujudkan melalui pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 32 ayat (2) UUPA lebih lanjut menegaskan bahwa sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat mengenai hak kepemilikan tanah, sehingga dapat melindungi pembeli dari klaim pihak lain setelah transaksi jual beli dilakukan. Pasal 26 ayat (1) UUPA mengatur bahwa hak milik atas tanah dapat beralih melalui berbagai cara, seperti jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, serta perbuatan-perbuatan lain yang bertujuan untuk memindahkan hak milik.

Hal ini sejalan dengan pernyataan Maria S.W. Sumardjono, jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang sering dilakukan oleh masyarakat dan memiliki aturan hukum yang ketat agar dapat memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.³ Dalam konteks hukum perdata, Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian di mana penjual berjanji untuk menyerahkan suatu barang kepada pembeli dengan imbalan pembayaran harga yang telah disepakati. Namun, dalam hukum agraria, transaksi jual beli tanah memiliki karakteristik khusus yang mengharuskan pemenuhan persyaratan formil dan materiil sebagaimana diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Meskipun regulasi telah menetapkan mekanisme hukum yang jelas dalam proses jual beli tanah, dalam praktiknya masih sering terjadi sengketa yang berawal dari klaim pihak ketiga yang mengaku memiliki hak atas tanah yang telah dibeli. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik dan berupaya memenuhi seluruh prosedur hukum yang berlaku. Padahal, secara normatif, keberadaan berbagai peraturan perundang-undangan terkait seharusnya memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pembeli beritikad baik agar terhindar dari potensi sengketa serta memastikan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

Philipus M. Hadjon, dalam teori perlindungan hukum, menyatakan bahwa perlindungan hukum diberikan kepada individu yang telah bertindak sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴ Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik menjadi penting, untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah kerugian akibat perbuatan hukum yang tidak sah dari pihak lain. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga terdapat ketentuan yang memberikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik.

Pasal 531 KUHPerdata menyatakan bahwa bahwa bezit itu beritikad baik, apabila si pemegang kedudukan berkuasa “memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik di mana ia tidak mengetahui adanya cacat atau kekurangan di dalamnya”. Selanjutnya, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata hanya menyatakan bahwa perjanjian harus dilakukan berdasarkan itikad baik, namun juga tidak memuat lebih lanjut siapa pembeli beritikad baik itu. Hal ini mungkin bisa dipahami, karena asas itikad baik berada di wilayah “nilai” yang tidak mudah untuk diturunkan dalam bentuk norma yang konkrit dan terang-benderang penjelasannya.⁵ Sementara itu, Pasal 1457 KUHPerdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli)

² Teguh Prasetyo, *Keadilan Bermartabat Perspektif Teori Hukum*, Nusa Media, Bandung, hlm. 112.

³ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Kompas, Jakarta, 2008, hlm 112.

⁴ Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Bina Ilmu, Surabaya, 1987. hlm 12.

⁵ Salim HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.104

dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (*contant*) dan dilakukan di hadapan Kepala Desa/Kepala Adat setempat (bersifat terang). Kemudian, dikatakan oleh Pasal 1459 KUH Perdata bahwa “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, Pasal 613 dan Pasal 616.” Namun, dalam praktik peradilan, tidak jarang ditemukan kasus di mana pembeli yang telah beritikad baik dalam melakukan transaksi jual beli tanah tetap menghadapi permasalahan hukum akibat adanya gugatan dari pihak lain yang mengklaim hak atas objek yang telah dibeli berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lbs dan Putusan Pengadilan Negeri Batu Sangkar Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk merupakan contoh kasus di mana pembeli beritikad baik tetap terjerat sengketa hukum akibat klaim hak dari pihak ketiga. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lbs, pokok sengketa berfokus pada keabsahan suatu transaksi jual beli antara dua pihak. Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi transaksi jual beli tanah dengan tergugat sebagai penjual. Namun, tergugat menyangkal bahwa dirinya pernah melakukan perbuatan hukum tersebut, sehingga menimbulkan sengketa mengenai eksistensi dan keabsahan dari transaksi yang diklaim oleh penggugat.

Sementara itu, dalam Putusan Pengadilan Negeri Batusangkar Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk, substansi sengketa berkisar pada tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang menjual tanah kepada Tergugat III. Penjualan tersebut dilakukan tanpa memperoleh persetujuan dari kaum Dt. Sekoto selaku pihak yang berkepentingan atas tanah tersebut. Sengketa ini menyoroti permasalahan persetujuan dan keabsahan penjualan tanah yang melibatkan hak kaum atau ahli waris, yang menurut hukum adat dan hukum positif memiliki kepentingan hukum terhadap objek sengketa. Hal ini menunjukkan bahwa, meskipun regulasi telah mengatur perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah, penerapannya dalam praktik peradilan masih dapat berbeda tergantung pada karakteristik setiap perkara yang diperiksa dan diadili. Oleh karena itu, kajian terhadap kedua putusan tersebut menjadi penting untuk menganalisis bagaimana pengadilan menafsirkan status pembeli yang beritikad baik serta sejauh mana perlindungan hukum diberikan kepada pembeli dalam sengketa jual beli tanah. Tujuan penelitian ini adalah: untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lbs dan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk; dan mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lbs dan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan spesifikasi yang bersifat deskriptif analitis. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, dengan melakukan penelitian hukum yang *in-concreto* terhadap Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lbs dan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk. Dengan teknik pengumpulan data secara studi dokumen.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah Pada Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lbs dan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik merupakan bagian penting dalam menciptakan kepastian hukum atas hak atas tanah. Dalam pengertian hukum positif, pembeli beritikad baik adalah pihak yang memperoleh hak atas suatu objek secara sah, dengan niat jujur, dan tanpa mengetahui adanya cacat atau sengketa atas objek tersebut. Perlindungan hukum terhadap pembeli dapat diberikan dalam dua bentuk, yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk

mencegah terjadinya sengketa melalui pengaturan normatif dan sistem administrasi hukum, sedangkan perlindungan hukum represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa oleh lembaga peradilan setelah terjadinya pelanggaran hak atau konflik hukum. Sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, hukum harus mampu menjadi alat pembebasan dan perlindungan bagi individu dari kekuasaan yang sewenang-wenang serta pelanggaran hak oleh pihak lain, baik oleh negara maupun oleh sesama subjek hukum. Hukum harus bersifat responsif, yakni tidak hanya mengatur tetapi juga melindungi hak-hak warga negara melalui prosedur yang adil dan proporsional.⁶ Kedua putusan pengadilan yang menjadi fokus dalam penelitian ini, yakni Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lbs dan Putusan Pengadilan Negeri Batusangkar Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk, merupakan bentuk konkret dari perlindungan hukum represif, karena penyelesaian sengketa dilakukan melalui proses litigasi dan putusan hakim. Perkara ini merefleksikan penerapan perlindungan hukum represif sebagaimana yang dikemukakan oleh CST Kansil, yakni bentuk perlindungan hukum yang diberikan melalui mekanisme peradilan setelah terjadinya suatu sengketa.⁷ Pemahaman ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon,⁸ yang menyatakan bahwa perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan pelanggaran terhadap hak subyektif melalui proses litigasi di pengadilan.

Pembeli dalam transaksi tanah, sebagai pihak yang secara yuridis berada di luar kepemilikan awal, seringkali berada pada posisi rentan apabila tidak memiliki kemampuan memverifikasi secara menyeluruh terhadap status objek jual beli. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping No. 5/Pdt.G/2024/PN Lbs, majelis hakim menolak gugatan Penggugat yang mengklaim telah melakukan perjanjian jual beli tanah, karena dianggap tidak memenuhi syarat formil dan materiil suatu perjanjian yang sah. Objek jual beli merupakan tanah pusako tinggi yang menurut hukum adat Minangkabau tidak dapat dialihkan tanpa persetujuan ninik mamak. Selain itu, dokumen jual beli yang diajukan tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang dan mengandung dugaan pemalsuan. Dalam hal ini, perlindungan hukum tidak diberikan kepada pembeli karena tidak ada legalitas objek maupun alat bukti yang cukup untuk meyakinkan hakim. Selain itu perjanjian jual beli yang menjadi dasar gugatan dianggap tidak sah menurut ketentuan hukum adat yang berlaku di wilayah setempat. Dengan demikian, relevan untuk mengacu pada pandangan Satjipto Rahardjo,⁹ yang menegaskan bahwa perlindungan hukum hanya dapat diberikan apabila hak yang diklaim memiliki legitimasi hukum dan diakui secara normatif dalam sistem hukum yang berlaku.

Hal tersebut menunjukkan bahwa *perlindungan hukum represif* dalam perkara ini lebih berpihak kepada pemilik hak adat yang secara hukum memiliki legitimasi kolektif atas objek sengketa. Pendekatan ini sejalan dengan pandangan Philippe Nonet dan Philip Selznick, yang menyatakan bahwa dalam masyarakat plural, sistem hukum harus adaptif terhadap norma sosial dan lokal, termasuk keberadaan hukum adat yang masih hidup dan dipraktikkan oleh masyarakat.¹⁰ Dalam pandangan Gustav Radbruch, hukum harus memuat tiga nilai penting yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum⁴. Putusan ini menunjukkan bahwa karena tidak adanya legalitas formil maupun substansial, maka tidak terbentuk kepastian hukum terhadap penggugat.

Menurut Subekti, pembuktian adalah upaya meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil yang diajukan.¹¹ Dalam hukum perdata, beban pembuktian berada pada pihak yang

⁶ Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53-54.

⁷ C.S.T. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 139.

⁸ Philipus M. Hadjon. *Op. Cit.*, hlm. 74.

⁹ Satjipto Rahardjo. *Op. Cit.*, hlm 54.

¹⁰ Philippe Nonet dan Philip Selznick, *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law*, Harper & Row, New York, 1978, hlm. 10-12.

¹¹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, hlm. 10.

mendalilkan hak (Pasal 1865 KUH Perdata). Dalam perkara Lubuk Sikaping, penggugat tidak mampu membuktikan bahwa perjanjian jual beli dilakukan secara sah dan memenuhi unsur hukum, karena dokumen tidak otentik, saksi tidak kompeten, dan tidak ada persetujuan ninik mamak. Ketiadaan alat bukti yang sah juga menunjukkan bahwa pembeli dalam perkara tersebut tidak memenuhi unsur minimum pembuktian sebagaimana disyaratkan dalam hukum perdata. Oleh karena itu, dalam kerangka teori kepastian hukum, ketiadaan pembuktian yang memadai menyebabkan ketidakpastian atas hak yang diklaim dan menghalangi perlindungan hukum terhadap pembeli tersebut. Sebaliknya, dalam Putusan PN Batusangkar No. 36/Pdt.G/2023/PN Bsk, Majelis Hakim memberikan perlindungan hukum kepada Tergugat III selaku pembeli karena pembeli dinilai beritikad baik karena membeli tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang sah dan melalui PPAT. Tidak ada bukti bahwa Tergugat III mengetahui atau patut menduga adanya sengketa adat atas tanah tersebut atau klaim hak adat oleh pihak lain. Oleh karena itu, bentuk perlindungan hukum represif dalam perkara ini diwujudkan dalam pengakuan hak pembeli melalui putusan pengadilan yang mengukuhkan legalitas kepemilikan pembeli atas objek tanah sengketa. Perlindungan hukum ini mencerminkan pelaksanaan asas *vertrouwensbeginsel* (asas kepercayaan) yang menyatakan bahwa individu yang bertindak atas dasar kepercayaan terhadap legalitas administrasi negara (dalam hal ini sertifikat) berhak dilindungi oleh hukum.¹² Perlindungan hukum diberikan karena tindakan pembeli telah memenuhi aspek formal dan administratif yang melahirkan kepastian hukum.

Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lbs menunjukkan bahwa kedudukan hukum Penggugat sangat lemah dalam hal pembuktian telah terjadinya perjanjian jual beli tanah. Alat bukti berupa surat yang diajukan tidak memiliki kekuatan keotentikan, dan keterangan saksi yang dihadirkan tidak mampu membuktikan adanya transaksi yang sah menurut hukum. Saksi Jamalus mengakui menandatangani surat tanpa membaca isinya, sementara saksi Zulfikar hanya mengetahui bahwa dirinya mengetik konsep surat tanpa menyaksikan langsung proses jual beli. Keadaan ini tidak memenuhi ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata, yang mengatur bahwa siapa yang mengaku mempunyai hak, wajib membuktikan hak tersebut.

Tidak terpenuhinya syarat adanya bukti otentik menyebabkan gugurnya klaim hukum dari Penggugat. Ketiadaan bukti yang sah dan dapat dipercaya menimbulkan keraguan terhadap keabsahan perjanjian jual beli tanah yang diklaim, sehingga menghilangkan dasar hukum yang dibutuhkan untuk memperoleh perlindungan hukum atas objek tanah yang disengketakan. Hal ini memperlihatkan bahwa tidak terdapat kepastian hukum atas hak yang diklaim oleh Penggugat.

Lebih lanjut, dari segi status tanah, telah terbukti bahwa tanah yang disengketakan merupakan harta pusaka tinggi milik kaum yang berada di bawah kewenangan adat Minangkabau. Berdasarkan hukum adat, tanah jenis ini tidak dapat dialihkan kepemilikannya tanpa persetujuan seluruh pemangku adat (ninik mamak). Tidak adanya bukti berupa persetujuan dari mamak kepala waris menunjukkan bahwa telah terjadi pelanggaran terhadap norma adat yang memiliki kekuatan hukum di dalam komunitas hukum adat tersebut. Dengan demikian, selain secara formal bukti hukum tidak terpenuhi, tidak terdapat jaminan kepastian hukum adat yang memperkuat keabsahan peralihan hak atas tanah tersebut.

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa, kepastian hukum mencakup kepastian dari sisi aturan hukum yang tertulis maupun kepastian dari kenyataan hukum yang hidup dalam masyarakat.¹³ Maka, apabila klaim hak tidak disertai bukti yang memadai baik secara tertulis maupun secara sosial (dalam hal ini kesepakatan adat), maka hak tersebut tidak dapat dikatakan

¹² Ridwan Khairandy. *Perlindungan terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Tanah*, dalam *Jurnal Hukum*. Vol. 19 No. 2 (2012), hlm. 151.

¹³ Philipus M. Hadjon, *Op. Cit.*, hlm. 35.

memiliki kepastian hukum yang layak dilindungi. Berbeda halnya dengan Putusan Pengadilan Negeri Batusangkar Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk, di mana Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat III telah memperoleh tanah melalui prosedur hukum yang sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sertifikat hak milik yang dimiliki Tergugat III masih berlaku dan diterbitkan berdasarkan prosedur sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat terhadap data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya.

Keabsahan sertifikat tersebut juga diperkuat dengan adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga menunjukkan bahwa proses peralihan hak dilakukan secara terbuka, sah, dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, kepastian hukum formal dan nyata telah terpenuhi, karena hak yang dimiliki oleh Tergugat III didukung oleh bukti administratif yang otentik dan prosedur hukum yang sah. Oleh sebab itu, Tergugat III berhak atas perlindungan hukum yang maksimal, karena haknya telah memenuhi unsur kejelasan, legalitas, dan dapat ditegakkan sesuai dengan prinsip negara hukum. Boedi Harsono menegaskan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti hak yang kuat dan tidak dapat diganggu gugat sepanjang tidak dibuktikan adanya cacat hukum dalam penerbitannya.¹⁴ Oleh karena itu, perlindungan hukum represif yang diberikan melalui putusan pengadilan dalam perkara ini memperkuat fungsi hukum sebagai instrumen stabilitas kepemilikan dan ketertiban masyarakat.

Majelis Hakim juga mempertimbangkan status pembeli sebagai pembeli beritikad baik, yang ditandai dengan tindakan verifikasi dokumen, ketiadaan pengetahuan tentang adanya sengketa, serta pelaksanaan transaksi di hadapan pejabat berwenang. Dalam Teori Pembuktian, status pembeli beritikad baik dapat digunakan sebagai alat pembelaan terhadap tuntutan pembatalan, karena memperlihatkan itikad subjektif dan upaya objektif untuk bertindak sesuai hukum.¹⁵ Secara normatif, tindakan pembeli tersebut juga dilindungi oleh prinsip perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik, yang telah menjadi bagian penting dalam doktrin dan yurisprudensi hukum perdata Indonesia.¹⁶

Kedua putusan tersebut mencerminkan penerapan teori pembuktian secara konsisten. Dalam perkara Lubuk Sikaping, pembeli tidak mampu membuktikan keabsahan transaksi maupun kebenaran isi perjanjian. Sebagaimana ditegaskan oleh Subekti, pembuktian dalam hukum perdata adalah elemen utama yang menjadi dasar keputusan hakim; tanpa bukti yang kuat, klaim atas hak tidak dapat dibenarkan.¹⁷ Dalam perkara Batusangkar, pembuktian dilakukan secara lengkap melalui dokumen otentik dan saksi, sehingga pembeli dianggap memenuhi syarat sebagai pihak yang memperoleh hak secara sah.

Putusan PN Batusangkar Dari sisi kepastian hukum, menunjukkan bahwa hukum memberikan perlindungan apabila subjek hukum memenuhi prosedur formil dan administratif dalam memperoleh hak. Ini sejalan dengan pendapat Maria S.W. Sumardjono, yang menyatakan bahwa kepastian hukum atas tanah hanya dapat dicapai apabila terdapat kesesuaian antara data yuridis, fisik, dan prosedur hukum yang dilalui oleh pemegang hak.¹⁸ Sebaliknya, dalam perkara Lubuk Sikaping, tidak terpenuhinya ketiga unsur tersebut menyebabkan tidak adanya kepastian hukum bagi pembeli. Dalam perspektif teori sistem hukum yang dikembangkan oleh Niklas Luhmann, hukum dipandang sebagai suatu sistem

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 336.

¹⁵ M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata*. Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 343.

¹⁶ Philipus M. Hadjon. *Op. Cit.*, hlm. 25.

¹⁷ Subekti. *Hukum Pembuktian*. Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, hlm. 27.

¹⁸ Maria S.W. Sumardjono. *Menuju Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*. Atma Jaya University Press, Yogyakarta, 2001, hlm. 38.

otonom yang beroperasi melalui komunikasi dan memiliki kemampuan untuk beradaptasi terhadap dinamika sosial yang kompleks.

Kedua putusan yang dianalisis, yakni Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lbs dan Putusan Pengadilan Negeri Batu Sangkar Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk, mencerminkan kapasitas sistem hukum Indonesia untuk merespons kompleksitas sosial melalui proses yudisial. Variasi dalam penerapan hukum antara kedua putusan tersebut dipengaruhi oleh lima faktor determinan utama, yaitu: (1) status legalitas tanah menurut hukum formal dan hukum adat; (2) kelengkapan prosedur formal dalam proses jual beli; (3) tingkat kepatuhan terhadap norma adat setempat; (4) penerapan prinsip kehati-hatian (*due diligence*) oleh pembeli; serta (5) kualitas itikad baik pembeli yang dapat dibuktikan secara objektif melalui tindakan nyata.¹⁹

Adrian Sutedi menegaskan bahwa perlindungan hukum yang efektif dalam transaksi pertanahan memerlukan keseimbangan antara kepatuhan terhadap aspek formal hukum positif dan pemenuhan aspek material, termasuk norma adat yang hidup dalam masyarakat.²⁰ Dalam konteks ini, pembeli yang hanya memenuhi aspek prosedural formal, namun mengabaikan eksistensi norma hukum adat, tetap berpotensi menghadapi risiko hukum. Penulis berpendapat bahwa faktor yang paling menentukan dalam memperoleh perlindungan hukum dalam transaksi tanah, khususnya yang bersinggungan dengan tanah ulayat atau tanah adat, adalah kualitas itikad baik pembeli. Kualitas ini harus dapat dibuktikan secara objektif melalui penerapan prinsip kehati-hatian yang memadai, yang mencakup penelusuran status tanah, klarifikasi hak atas tanah kepada masyarakat adat, serta konsultasi dengan pihak berwenang.

Sejalan dengan pandangan tersebut, Sudikno Mertokusumo menekankan pentingnya menyeimbangkan antara kepastian hukum (*rechtssicherheit*) dan keadilan (*gerechtigkeith*) dalam setiap proses penegakan hukum.²¹ Dalam kedua putusan yang menjadi objek kajian, terlihat adanya upaya dari pengadilan untuk mengakomodasi kedua nilai tersebut melalui pertimbangan yang mencerminkan legalitas formal di satu sisi, dan norma-norma adat yang hidup dalam masyarakat di sisi lain. Franz von Benda-Beckmann dan John Griffiths,²² dalam studinya mengenai pluralisme hukum, menyatakan bahwa efektivitas perlindungan hukum dalam masyarakat multikultural seperti Indonesia tidak dapat dilepaskan dari pengakuan terhadap keberadaan dan berfungsinya berbagai sistem norma secara bersamaan. Dalam konteks ini, kedua putusan yang dianalisis menunjukkan pengakuan eksplisit terhadap eksistensi hukum adat sebagai instrumen pembatas dalam transaksi pertanahan, serta sebagai sumber legitimasi sosial atas hak kepemilikan.

Meskipun demikian, penerapan standar itikad baik dalam kedua putusan tersebut masih menunjukkan adanya ketidakkonsistenan normatif. Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping cenderung menerapkan standar yang lebih ketat, dengan menuntut pembeli untuk melakukan verifikasi atas status tanah adat secara substantif. Sebaliknya, Putusan Pengadilan Negeri Batu Sangkar tampak lebih fleksibel, dengan menitikberatkan pada pemenuhan prosedur formal dalam sistem pendaftaran tanah. Ketidakkonsistenan ini menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia masih memerlukan penyempurnaan, khususnya dalam membangun standar objektif dan seragam mengenai pembeli beritikad baik dalam transaksi pertanahan yang melibatkan dualisme hukum antara hukum positif dan hukum adat.

¹⁹ H. Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 66.

²⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 91.

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 21.

²² Franz von Benda-Beckmann dan John Griffiths, *The Power of Law in a Transnational World*, Berghahn Books, New York, 2009, hlm. 59.

Dasar pertimbangan hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lbs dan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk

Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara perdata, memiliki kewenangan untuk menilai fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan serta menerapkan norma hukum secara objektif berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak. Kewenangan ini merupakan perwujudan dari prinsip kebebasan hakim dalam menilai dan menafsirkan hukum, sepanjang tetap berada dalam kerangka asas legalitas dan tidak menyimpang dari prinsip keadilan substantif.

Menurut teori diskresi yudisial (*judicial discretion*), hakim tidak lagi diposisikan sekadar sebagai *la bouche de la loi* atau “corong undang-undang” sebagaimana dianut dalam paradigma positivistik yang kaku. Sebaliknya, hakim dipandang sebagai subjek aktif yang memiliki tanggung jawab yuridis dan etis untuk menafsirkan serta menerapkan hukum secara kontekstual guna mencapai keadilan dan kepastian hukum dalam setiap perkara yang ditanganinya. Dalam pandangan Sudikno Mertokusumo, hakim tidak semata-mata terikat pada teks hukum positif, tetapi juga harus mempertimbangkan nilai-nilai keadilan yang hidup dan berkembang dalam masyarakat sebagai bagian dari hukum dalam arti luas (*recht in materiële zin*).²³

Sejalan dengan hal tersebut, Lon L. Fuller, dalam teorinya mengenai *inner morality of law*, menekankan bahwa suatu sistem hukum yang baik harus dibangun atas dasar prinsip-prinsip moralitas internal hukum, seperti konsistensi, rasionalitas, kejelasan, serta prediktabilitas dalam penerapannya.²⁴ Oleh karena itu, pertimbangan hukum yang dituangkan dalam putusan hakim harus mencerminkan rasionalitas yuridis yang menjadi landasan utama dalam menjatuhkan amar putusan (*ratio decidendi*), sehingga dapat dipertanggung-jawabkan secara moral maupun hukum.

Dasar pertimbangan hukum yang dirumuskan oleh hakim merupakan bagian integral dari *ratio decidendi*, yaitu pertimbangan hukum utama yang mendasari putusan pengadilan dalam menyelesaikan sengketa hukum yang diajukan kepadanya. Hal ini sekaligus mencerminkan penerapan asas *audi et alteram partem*, yakni hak setiap pihak untuk didengar, serta asas peradilan yang adil dan tidak memihak (*fair trial principle*), sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Asas tersebut menegaskan bahwa dalam menegakkan hukum dan keadilan, hakim harus bersikap objektif, imparisial, dan mempertimbangkan seluruh fakta serta norma hukum yang relevan secara proporsional.

Penulis menganalisis dua putusan pengadilan yang memiliki karakteristik serupa namun menghasilkan pertimbangan hukum yang berbeda, yakni Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lbs dan Putusan Pengadilan Negeri Batusangkar Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk. Kedua putusan ini dipilih karena keduanya melibatkan objek sengketa berupa tanah pusaka tinggi dalam hukum adat Minangkabau dengan pembeli beritika baik, sehingga memberikan gambaran yang komprehensif tentang bagaimana hakim menerapkan pertimbangan hukum dalam konteks pluralisme hukum Indonesia.

Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Lbs menunjukkan pendekatan yang sistematis dengan melakukan analisis mendalam terhadap keabsahan perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata, yang mensyaratkan empat elemen:

a. Keabsahan Perjanjian Jual Beli

Majelis melakukan telaah yuridis terhadap keabsahan perjanjian jual beli antara para pihak dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata. Pasal ini menetapkan empat

²³ Sudikno Mertokusumo. *Op. Cit.*, hlm. 115.

²⁴ Lon L. Fuller. *The Morality of Law*. Yale University Press, New Haven, 1964, hlm. 38-39.

syarat sahnya suatu perjanjian: kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan causa yang halal.

1) Unsur Kesepakatan

Majelis menyoroti adanya keraguan yang mendasar terhadap kesepakatan dalam perjanjian. Hal ini terlihat dari kesaksian Jamalus, yang meskipun menjadi saksi perjanjian, mengakui bahwa ia tidak membaca isi dokumen dan bahkan tanda tangannya dibantu karena mengalami gangguan penglihatan. Kesaksian semacam ini mengindikasikan adanya cacat dalam proses pemberian persetujuan (*wilsgebreken*), yang berpotensi membatalkan sahnya kesepakatan menurut hukum.²⁵

Lebih lanjut, saksi Zulfikar A hanya menyatakan bahwa dirinya membantu dalam proses pengetikan dokumen dan tidak mengetahui substansi dari isi perjanjian tersebut. Dengan demikian, kesaksian ini tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dalam membuktikan telah terjadi kesepakatan yang sah antar para pihak.

2) Kecakapan Para Pihak

Secara formil, para pihak memiliki kecakapan hukum untuk membuat perjanjian. Namun, dalam konteks perjanjian jual beli tanah ulayat, keberadaan persetujuan dari pemangku adat, yaitu ninik mamak, menjadi syarat mutlak. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 104K/Pdt/2018, yang menyatakan bahwa transaksi atas tanah ulayat tanpa melibatkan pemangku adat adalah tidak sah karena melanggar hukum adat yang berlaku.

3) Objek Perjanjian

Terdapat kontradiksi dalam alat bukti yang diajukan terkait dengan nilai transaksi. Dalam Bukti P-1 disebutkan bahwa harga jual beli sebesar Rp57.000.000, sementara dalam Bukti P-2, tercantum bahwa pembayaran sebesar Rp47.000.000 merupakan bagian dari harga tersebut. Kontradiksi ini menimbulkan ketidakpastian mengenai substansi dari perjanjian, khususnya terkait objek transaksi dan nilai yang disepakati.

4) Causa yang Halal

Menurut Pasal 1337 KUHPerdara, suatu perjanjian yang causa-nya bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum adalah batal demi hukum. Karena perjanjian jual beli tanah ulayat dilakukan tanpa persetujuan pemangku adat, maka hal ini dianggap bertentangan dengan ketertiban umum, sehingga syarat causa yang halal tidak terpenuhi.

b. Status Tanah Ulayat

Majelis mempertimbangkan status hukum dari objek sengketa sebagai tanah ulayat atau "pusako tinggi", berdasarkan keterangan saksi adat (*Tuo Bainduk*) dan sejumlah bukti dari Tergugat (TT-4 s.d. TT-10). Dalam hukum adat Minangkabau, tanah ulayat adalah tanah milik komunal yang diwariskan secara turun-temurun dan tidak dapat dialihkan tanpa persetujuan ninik mamak.²⁶ Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 76PK/Pdt/2016, ditegaskan bahwa transaksi atas tanah ulayat yang tidak melibatkan pemangku adat adalah batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat hukum adat yang berlaku. Oleh karena itu, tindakan jual beli yang dilakukan sepihak oleh salah satu pihak tanpa keterlibatan pemangku adat tidak dapat dibenarkan menurut hukum.

²⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta, 2002. hlm. 17–21.

²⁶ Von Benda-Beckmann, F. *Property in Social Continuity: Continuity and Change in the Maintenance of Property Relationships Through Time in Minangkabau, West Sumatra*. Martinus Nijhoff, The Hague, 1979, hlm. 56–62, 101–105.

c. Pembuktian

Majelis merujuk pada ketentuan Pasal 163 HIR, yang menegaskan bahwa pihak yang mendalilkan suatu peristiwa hukum harus membuktikan dalilnya. Dalam perkara ini, Penggugat tidak mampu membuktikan dengan meyakinkan bahwa telah terjadi perjanjian jual beli yang sah. Bukti-bukti pembayaran (P-3 s.d. P-11) yang diajukan oleh Penggugat tidak secara eksplisit menunjukkan bahwa pembayaran dilakukan dalam rangka transaksi jual beli tanah. Pembayaran tersebut dapat pula ditafsirkan sebagai pembayaran untuk kepentingan lain seperti sewa, pinjaman, atau bentuk transaksi lainnya. Oleh karena itu, unsur pembuktian yang menjadi tanggung jawab Penggugat dianggap tidak terpenuhi.

Sehingga, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan karena beberapa alasan utama:

1. Tidak terbuktinya secara sah adanya perjanjian jual beli antara para pihak;
2. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata;
3. Terjadi pertentangan antar alat bukti yang diajukan, khususnya terkait nilai pembayaran;
4. Tidak dipenuhinya syarat formil dan materil pengalihan hak atas tanah ulayat yang wajib melibatkan pemangku adat;
5. Atas dasar tersebut, gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan biaya perkara dibebankan kepada Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 181 HIR.

Menurut penulis, pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa unsur kesepakatan mengalami cacat hukum menunjukkan kehati-hatian yuridis yang tinggi. Hal ini sejalan dengan pendapat Subekti²⁷ yang menyatakan bahwa kesepakatan harus lahir dari kehendak bebas tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan.

Berdasarkan keterangan saksi-saksi yang didengar dalam persidangan, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa proses penandatanganan perjanjian dilakukan tanpa pemahaman penuh dari para pihak terhadap konsekuensi hukum dari dokumen yang ditandatangani. Kondisi ini, menurut Wirjono Prodjodikoro²⁸, dapat dikategorikan sebagai cacat kehendak yang menyebabkan perjanjian menjadi dapat dibatalkan. Penulis berpendapat bahwa pertimbangan ini mencerminkan penerapan teori kehendak yang menekankan bahwa perjanjian harus didasarkan pada kehendak nyata para pihak.

Lebih lanjut, aspek yang paling menonjol dari pertimbangan hakim dalam Putusan PN Lubuk Sikaping ini adalah pengakuan terhadap keberlakuan hukum adat Minangkabau dalam menentukan sah tidaknya peralihan hak atas tanah pusaka tinggi. Majelis Hakim secara eksplisit menyatakan bahwa objek sengketa merupakan tanah pusaka tinggi, yang menurut hukum adat hanya dapat dialihkan dengan persetujuan ninik mamak sebagai pemangku adat. Pandangan ini selaras dengan pendapat Amir Syarifuddin²⁹ bahwa tanah pusaka tinggi bersifat *onvervreemdbaar* (tidak dapat dipindahtangankan) tanpa persetujuan kaum. Pendekatan tersebut menunjukkan penerapan Teori Pluralisme Hukum sebagaimana dikemukakan oleh John Griffiths, bahwa dalam satu wilayah geografis dapat berlaku lebih dari satu sistem hukum secara bersamaan. Hal ini juga sejalan dengan pendapat Satjipto Rahardjo³⁰ tentang perlunya pendekatan hukum yang progresif, yang tidak hanya terpaku pada teks hukum tetapi juga mempertimbangkan realitas sosial yang hidup dalam masyarakat.

Majelis Hakim dari aspek pembuktian, menerapkan ketentuan Pasal 163 HIR yang menyatakan bahwa:

²⁷ Subekti. *Op. Cit*, 2002. hlm 23-41.

²⁸ Wirjono Prodjodikoro. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Sumur Bandung, Bandung, 1986, hlm. 45-67.

²⁹ Amir Syarifuddin. *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dalam Lingkungan Hukum Adat Minangkabau*. Gunung Agung, Jakarta, 1984, hlm 81.

³⁰ Satjipto Rahardjo. *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*. Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. 78-95.

Barangsiapa mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada sesuatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Sejalan dengan teori pembuktian oleh Jeremy Bentham³¹ dan R. Subekti³², pembuktian dalam sengketa ini menitikberatkan pada keabsahan transaksi, yang dalam hal ini gagal dibuktikan karena tidak adanya persetujuan ninik mamak. Hal ini menunjukkan bahwa sertifikat atau dokumen perjanjian tidak otomatis membuktikan legalitas transaksi dalam konteks tanah ulayat.

Penerapan prinsip pembuktian dalam Putusan PN Lubuk Sikaping menunjukkan konsistensi terhadap asas *actori incumbit probatio*, yaitu bahwa pihak yang mendalilkan suatu hak berkewajiban untuk membuktikan dalil tersebut. Prinsip ini, sebagaimana ditegaskan oleh M. Yahya Harahap³³, merupakan dasar dalam hukum acara perdata yang mengatur pembebanan pembuktian pada pihak penggugat sebagai pihak yang menggugat hak atas tanah. Dalam perspektif Teori Pembuktian yang dikembangkan oleh Jeremy Bentham³⁴ dan diperkaya oleh R. Subekti³⁵, beban pembuktian menjadi aspek fundamental dalam menilai keberlakuan suatu perjanjian, khususnya dalam konteks jual beli tanah. Teori ini menggarisbawahi bahwa keberhasilan pembuktian sangat menentukan perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik. Namun, dalam perkara ini, penggugat gagal membuktikan legalitas transaksi karena tidak dapat menunjukkan adanya persetujuan ninik mamak sebagai syarat mutlak dalam hukum adat Minangkabau untuk mengalihkan tanah pusaka tinggi.

Kegagalan pembuktian ini sekaligus menunjukkan bahwa pembeli tidak melakukan verifikasi yang memadai terhadap status hukum objek transaksi. Dalam kerangka teori pembuktian formil, memang sertifikat tanah dianggap memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Namun, dalam kasus ini, kekuatan formal sertifikat tersebut terbantahkan oleh fakta-fakta hukum adat yang menunjukkan ketidaksahan peralihan hak tanpa persetujuan ninik mamak. Hal ini mencerminkan penerapan sistem *negatieve wettelijke bewijstheorie* (teori pembuktian negatif menurut undang-undang), di mana hakim tidak hanya bergantung pada formilitas alat bukti, melainkan menilai kekuatan pembuktian secara logis dan objektif. Sebagaimana dijelaskan oleh Sudikno Mertokusumo³⁶, teori ini memberi ruang bagi hakim untuk menggunakan pertimbangan akal sehat dan pengalaman hukum dalam menilai nilai suatu alat bukti. Majelis Hakim dalam putusan ini menunjukkan sikap kehati-hatian dalam menilai bukti, dengan tidak hanya berfokus pada bentuk formal seperti sertifikat, tetapi juga mempertimbangkan aspek substansial berupa struktur penguasaan tanah berdasarkan hukum adat. Alat bukti yang diajukan penggugat dinilai tidak konsisten dan tidak relevan langsung dengan peralihan hak yang disengketakan. Oleh karena itu, pertimbangan hakim tersebut mencerminkan pemahaman mendalam terhadap kompleksitas pembuktian dalam perkara pertanahan adat, serta sekaligus menunjukkan penerapan teori pembuktian secara kontekstual dan adaptif dalam kerangka pluralisme hukum di Indonesia.

Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Batusangkar Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk menerapkan pendekatan yuridis yang lebih menitikberatkan pada legalitas formal administratif. Perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III

³¹ Jeremy Bentham. *Rationale of Judicial Evidence*. Hunt and Clarke, London, 1827, hlm. 145-167.

³² R. Subekti. *Hukum Pembuktian*. Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 67-89.

³³ M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 532-578.

³⁴ Jeremy Bentham. *Op. Cit.*, hlm. 145-167.

³⁵ R. Subekti. *Op. Cit.*, hlm. 67-89.

³⁶ Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 112-134.

dinyatakan sah oleh majelis karena dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah terdaftar secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Pendekatan ini mencerminkan penerapan teori kepastian hukum (*rechtssicherheit*) sebagaimana dirumuskan oleh Gustav Radbruch³⁷, yang menempatkan kepastian hukum sebagai fondasi stabilitas dalam sistem hukum positif. Namun demikian, pendekatan yang semata-mata berorientasi pada aspek formal administratif tersebut, menurut penulis, mengandung kelemahan konseptual yang mendasar karena tidak memperhatikan substansi materiil dari hak yang dialihkan. Maria S.W. Sumardjono³⁸ menegaskan bahwa sistem publikasi negatif, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memang memberikan perlindungan kepada pemegang sertifikat, namun perlindungan tersebut menjadi tidak absolut apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam proses perolehan hak atas tanah tersebut.

Aspek yang menjadi sorotan utama penulis adalah ketidakhadiran pertimbangan yuridis yang memadai dari majelis hakim terhadap alat bukti hukum adat yang diajukan oleh Penggugat. Bukti berupa silsilah kaum dan keterangan ninik mamak yang menyatakan bahwa tanah sengketa merupakan harta pusaka tinggi milik Kaum Dt. Sekoto, semestinya memperoleh perhatian dan penilaian yang proporsional. Ter Haar³⁹ menegaskan bahwa hukum adat adalah hukum yang hidup (*living law*) dan memiliki kekuatan mengikat yang inheren dalam kehidupan masyarakat adat, sehingga bukti-bukti yang bersumber dari hukum adat tidak dapat diabaikan atau dipinggirkan secara apriori. Sebaliknya, dalam Putusan Pengadilan Negeri Batusangkar Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Bsk, Tergugat III berhasil membuktikan itikad baik melalui alat bukti formal berupa SHM dan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Dalam hal ini, sistem publikasi negatif memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik meskipun di kemudian hari ditemukan cacat dalam riwayat pengalihan hak atas tanah. Hal ini selaras dengan asas klasik "*nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*", yang menegaskan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang melebihi hak yang ia miliki. Namun, sistem publikasi negatif tetap memberikan pengakuan terhadap posisi hukum pembeli beritikad baik, sebagai bagian dari mekanisme perlindungan kepastian hukum.

Penulis menilai bahwa penerapan sistem ini mengandung kontradiksi konseptual, sebab di satu sisi membuka ruang atas adanya cacat dalam proses perolehan hak, namun di sisi lain memberikan proteksi penuh kepada pemegang sertifikat. Jeremy Bentham⁴⁰ menyatakan bahwa sistem pembuktian yang ideal adalah sistem yang mampu mengungkap kebenaran materiil, bukan sekadar kebenaran formal. Dalam konteks ini, pengabaian terhadap bukti hukum adat memperlihatkan keterbatasan dalam menyingkap realitas hukum yang substantif, terutama terkait status hak atas tanah ulayat.

Lebih lanjut, Bambang Daru Nugroho dalam teorinya tentang hukum adat sebagai hukum yang otentik menekankan bahwa hukum adat memiliki validitas dan legitimasi yang setara dengan hukum nasional dalam konteks masyarakat Indonesia yang pluralistik. Maka, pengabaian terhadap bukti hukum adat dalam perkara ini memperlihatkan minimnya

³⁷ Mirza Satria Buana. "Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstltusi." Tesis: Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2010, hlm. 34

³⁸ Maria S.W. Sumardjono. Op. Cit., 2008, hlm 234-267.

³⁹ Ter Haar. *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*. Pradnya Paramita, Jakarta, 1981. hlm 89.

⁴⁰ Jeremy Bentham. *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. T. Payne and Son, London, 1789, hlm. 287-301.

sensitivitas hakim terhadap pluralisme hukum, yang dapat mengarah pada penegakan hukum yang eksklusif dan diskriminatif terhadap komunitas adat.⁴¹

Majelis Hakim tampak memberikan perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik berdasarkan adanya dokumen administrasi yang sah, seperti sertifikat hak atas tanah. Dalam pandangan Teori Kepastian Hukum, langkah ini menunjukkan bahwa hakim berusaha menciptakan rasa aman dalam hubungan hukum, di mana setiap orang merasa yakin bahwa hak miliknya diakui dan dilindungi oleh hukum, terutama jika diperoleh melalui prosedur resmi yang benar.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah salah satu dari tiga nilai utama dalam hukum, selain keadilan dan manfaat. Kepastian hukum menghendaki agar aturan hukum jelas, bisa diandalkan, dan diterapkan secara konsisten.⁴² Oleh karena itu, apabila seseorang memperoleh hak atas tanah melalui prosedur resmi dan tidak mengetahui adanya masalah dalam riwayat tanah tersebut, maka orang tersebut patut untuk mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan semacam ini juga mencerminkan kepercayaan masyarakat terhadap negara dan lembaga yang mengurus pertanahan. Namun, kepastian hukum tidak bisa hanya diartikan secara sempit sebagai soal keabsahan dokumen semata. Kepastian hukum juga harus melihat keadilan dan kebenaran di balik proses perolehan hak tersebut. Jika ternyata suatu perjanjian jual beli tanah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku misalnya tidak mendapat persetujuan dari pemilik awal tanah (dalam hal ini ninik mamak pada tanah ulayat) maka keberlakuan sertifikat yang diterbitkan atas dasar jual beli tersebut perlu dipertanyakan. Dengan kata lain, kepastian hukum tidak boleh mengabaikan rasa keadilan yang seharusnya dijunjung tinggi oleh hukum.

Sebagaimana dijelaskan oleh Philipus M. Hadjon, kepastian hukum mencakup dua hal, yaitu kepastian dari sisi aturan (aturan hukum yang berlaku) dan kepastian dari sisi kenyataan (apa yang benar-benar terjadi). Artinya, meskipun seseorang memegang sertifikat resmi, jika dalam kenyataannya tanah tersebut diperoleh dengan cara yang salah atau tanpa persetujuan yang sah, maka perlindungan terhadap pemegang sertifikat perlu ditinjau ulang.⁴³ Dalam perkara jual beli tanah ulayat seperti yang terjadi di Lubuk Sikaping, tidak adanya persetujuan dari pemilik tanah secara adat (ninik mamak) menunjukkan bahwa ada perbedaan antara kenyataan di lapangan dan dokumen hukum yang ada. Maka meskipun Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan sertifikat, keberlakuannya tetap perlu dikaji berdasarkan prinsip kepastian hukum secara menyeluruh, yaitu dengan mempertimbangkan aturan hukum dan juga fakta sebenarnya.

Asas *publiciteit* atau keterbukaan melalui sistem pendaftaran tanah Dalam perkara pertanahan, merupakan prinsip penting yang menjamin keabsahan peralihan hak. Prinsip ini bertujuan agar setiap peralihan hak atas tanah dapat diketahui oleh masyarakat luas dan pihak ketiga, serta agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data yuridis dan fisik selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Namun demikian, dalam kerangka pluralisme hukum di Indonesia, penerapan prinsip *publiciteit* tidak dapat dimaknai secara tunggal hanya melalui sistem pendaftaran formal. Indonesia sebagai negara yang mengakui keberadaan hukum adat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945, harus mengakui pula bahwa sistem pengakuan komunal atau publikasi adat atas tanah seperti melalui musyawarah atau persetujuan tokoh

⁴¹ Bambang Daru Nugroho. *Asas-Asas dan Tatahan Hukum Adat*. 2011, Bandung, Mandar Maju, hlm. 6

⁴² Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk, Oxford University Press, New York, 1950, hlm. 47.

⁴³ Philipus M. Hadjon, *Op. Cit.*, hlm. 35.

adat (ninik mamak) juga merupakan bentuk legalitas yang sah dalam peralihan hak atas tanah ulayat.

Mengabaikan mekanisme publikasi adat berarti mengesampingkan satu sistem hukum yang masih hidup dan dipraktikkan oleh masyarakat hukum adat, yang keberadaannya dijamin oleh konstitusi. Dalam hal ini, prinsip kepastian hukum tidak hanya mengandalkan aspek formal administratif semata, melainkan juga harus mencakup kepastian hukum sosial dan kultural yang tumbuh dalam kehidupan masyarakat lokal. Sebab dalam konteks tanah ulayat, pengakuan dan persetujuan adat merupakan prasyarat utama yang menentukan sah atau tidaknya peralihan hak menurut hukum yang berlaku di wilayah tersebut. Lebih lanjut, seperti dikemukakan oleh Frieda Husni Hasbullah, tanah ulayat mengandung sifat melekat dan tidak terputus, karena hak kolektif masyarakat adat atas tanah tersebut terus hidup dan tidak hapus meskipun terjadi peralihan hak secara administratif. Oleh karena itu, meskipun secara formal telah dilakukan peralihan dan bahkan diterbitkan sertifikat, hak-hak masyarakat adat atas tanah ulayat tetap ada dan harus dihormati sepanjang belum ada persetujuan atau pelepasan hak dari seluruh pemangku adat yang berwenang.⁴⁴

Mempertimbangkan prinsip pluralisme hukum dan keberadaan sistem publikasi adat sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka menurut penulis, majelis hakim semestinya melakukan penyelidikan lebih mendalam terhadap proses perolehan sertifikat, terutama dalam perkara tanah yang memiliki dimensi sosial dan komunal yang kuat. Penilaian terhadap sah atau tidaknya suatu sertifikat tidak cukup dilakukan secara formal administratif semata, melainkan harus mencakup penilaian terhadap kemungkinan adanya cacat administratif maupun cacat dalam substansi proses penerbitannya. Sebagaimana dikemukakan oleh Urip Santoso, pembeli yang beritikad baik tidak hanya cukup menunjukkan adanya sertifikat hak milik, tetapi juga harus memenuhi prinsip kehati-hatian melalui proses *due diligence*, yaitu pemeriksaan menyeluruh atas status hukum objek tanah, termasuk apakah terdapat klaim atau hak pihak lain yang tidak tertulis namun diakui oleh hukum, seperti hak ulayat dalam masyarakat adat.⁴⁵ Oleh karena itu, keberadaan sertifikat tidak selalu otomatis menimbulkan perlindungan hukum apabila diperoleh tanpa memperhatikan hak-hak asli yang telah melekat sebelumnya.

Perbandingan antara Putusan Pengadilan Negeri Batusangkar dan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping mencerminkan adanya perbedaan paradigma dalam penegakan hukum. Putusan PN Batusangkar mencerminkan dominasi pendekatan positivisme hukum, yang menekankan pada legalitas formal, validitas administratif, dan keabsahan dokumen yang sah menurut peraturan perundang-undangan. Dalam putusan ini, sertifikat dianggap sebagai bukti kuat kepemilikan tanpa mempertimbangkan konteks sosial dan adat yang menyertai objek tanah tersebut. Sebaliknya, Putusan PN Lubuk Sikaping menunjukkan kecenderungan untuk menerapkan pendekatan hukum progresif, sebagaimana dikembangkan oleh Satjipto Rahardjo, yang mengedepankan pentingnya menegakkan keadilan secara nyata dan menyesuaikan hukum dengan realitas sosial di lapangan. Pendekatan ini menekankan bahwa substansi keadilan dan nilai-nilai kemanusiaan harus menjadi pijakan utama dalam penyelesaian sengketa, terutama bila menyangkut hak-hak masyarakat adat yang rentan terpinggirkan oleh legalitas formal.⁴⁶

Pemikiran Gustav Radbruch tentang tiga nilai dasar hukum, yakni keadilan (*gerechtigkeit*), kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*),⁴⁷ Putusan PN Lubuk Sikaping cenderung memberikan ruang lebih besar pada nilai keadilan dan kemanfaatan sosial, terutama dengan mempertimbangkan pentingnya perlindungan

⁴⁴ *Ibid.*,

⁴⁵ Urip Santoso. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 156-178.

⁴⁶ Satjipto Rahardjo. *Op. Cit.*, hlm. 95.

⁴⁷ Achmad Ali. *Menguak Tabir Hukum*. Chandra Pratama, Jakarta, 1996, hlm.95

terhadap hak kolektif kaum adat. Sebaliknya, Putusan PN Batusangkar lebih menekankan pada kepastian hukum formal, yang mengutamakan dokumen dan prosedur administratif sebagai dasar tunggal penilaian hukum. Penulis berpendapat bahwa dalam situasi di mana ketiga nilai hukum ini saling bertentangan, maka sebagaimana ditegaskan oleh Radbruch dalam teori hukumnya pasca-perang, keadilan harus menjadi prioritas tertinggi, terutama apabila hukum positif telah melahirkan ketimpangan dan ketidakadilan. Oleh karena itu, dalam perkara yang menyangkut tanah ulayat atau tanah adat, keberpihakan hakim terhadap kebenaran materiil dan perlindungan hak masyarakat adat merupakan langkah penting dalam mewujudkan keadilan hukum yang inklusif di tengah masyarakat Indonesia yang majemuk dan pluralistik.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah merupakan manifestasi dari prinsip negara hukum yang menjunjung keadilan dan kepastian hukum. Dalam praktik peradilan, perlindungan ini masih menunjukkan ketidakkonsistenan. Dalam Putusan PN Lubuk Sikaping, hakim menolak memberikan perlindungan kepada pembeli karena transaksi dilakukan atas tanah pusaka tinggi tanpa melibatkan pihak ninik mamak, menunjukkan pentingnya pengakuan terhadap hukum adat. Sebaliknya, dalam Putusan PN Batusangkar, hakim memberikan perlindungan berdasarkan bukti formal berupa sertifikat hak milik dan akta jual beli oleh PPAT, tanpa mempertimbangkan klaim adat yang tidak terungkap dalam proses formal.

Kedua putusan ini menunjukkan bahwa pendekatan hukum yang digunakan hakim sangat dipengaruhi oleh konteks sosial dan jenis hukum yang dianggap berlaku—baik hukum adat maupun hukum positif. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi antara sistem hukum adat dan sistem hukum nasional, agar pembeli beritikad baik memperoleh perlindungan hukum yang adil dan konsisten. Perlindungan tersebut tidak hanya harus berlandaskan kepastian hukum administratif, tetapi juga mempertimbangkan keadilan substantif yang diakui oleh masyarakat adat dan konstitusi.

REFERENSI

- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Chandra Pratama, Jakarta, 1996.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Amir Syarifuddin, *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dalam Lingkungan Hukum Adat Minangkabau*, Gunung Agung, Jakarta, 1984.
- Bambang Daru Nugroho, *Asas-Asas dan Tatahan Hukum Adat*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2017.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Franz von Benda-Beckmann dan John Griffiths, *The Power of Law in a Transnational World*, Berghahn Books, New York, 2009.
- Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk, Oxford University Press, New York, 1950.
- H. Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Maria S.W. Sumardjono, *Menuju Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*, Atma Jaya University Press, Yogyakarta, 2001.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008.

- Mirza Satria Buana, “Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainty) dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi”, Tesis: Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2010.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- Ridwan Khairandy, “Perlindungan terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Tanah”, *Jurnal Hukum*, Vol. 19 No. 2 (2012).
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2010.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Ter Haar, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1986.