

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum perdata Indonesia menempatkan asas kepastian hukum sebagai salah satu fondasi utama dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah. Kepastian hukum diperlukan agar setiap individu mengetahui secara jelas status kepemilikan, perlindungan hak, dan akibat hukum dari suatu perbuatan hukum. Menurut Gustav Radbruch, hukum ideal mengandung tiga nilai fundamental, yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, yang harus diwujudkan secara proporsional dalam setiap putusan pengadilan.¹

Dalam doktrin hukum acara perdata, terdapat putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard*, yaitu putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena cacat formil atau tidak memenuhi syarat formil untuk diperiksa. Putusan ini berbeda dengan putusan *dismissal* di sistem Anglo-Saxon, sebab *Niet Ontvankelijk Verklaard* tidak menyentuh pokok perkara, melainkan hanya aspek prosedural.² Teori perlindungan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa hukum harus melindungi kepentingan manusia, terutama pihak yang beriktikad baik dalam suatu transaksi. Perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik menjadi esensial karena menyangkut kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan lembaga peradilan.³

Selain itu, teori keadilan distributif Aristoteles juga relevan untuk melihat bagaimana hukum seharusnya mendistribusikan hak dan kewajiban kepada pihak-pihak dalam sengketa. Dalam konteks jual beli tanah, pembeli yang telah melakukan transaksi sesuai prosedur hukum dan dengan itikad baik patut memperoleh perlindungan agar tidak dirugikan akibat kesalahan administratif atau cacat yuridis pihak lain.⁴

Hubungan erat antara manusia dan tanah dapat dipahami sebagai keterikatan fundamental, di mana tanah berfungsi sebagai faktor esensial bagi keberlangsungan kehidupan sosial, baik dalam bentuk kepemilikan pribadi maupun tanah yang bersifat publik, sehingga kerap menjadi sumber sengketa. Dalam Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek* (BW), jual beli dimaknai sebagai suatu perjanjian di mana salah satu pihak berkewajiban menyerahkan suatu benda, sementara pihak lainnya wajib membayar harga yang telah disepakati.⁵ Salah satu persoalan yang sering muncul dalam praktik jual beli tanah adalah tindakan melanggar hukum, misalnya ketika pihak tergugat menguasai, memiliki, dan bahkan menjual kembali objek

¹ Gustav Radbruch, 2011, *Filsafat Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, hlm. 23.

² Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, 2005, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Bandung: Mandar Maju, hlm.112.

³ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 54.

⁴ B. Haryono, *Filsafat Etika*, Jakarta: Prenadamedia, hlm. 88.

⁵ Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm. 15.

sengketa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan penggugat. Tindakan demikian dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum karena menimbulkan kerugian, baik secara materiil maupun immateriil, terhadap pihak yang berhak secara sah.⁶

Hak atas tanah memberikan manfaat multidimensional, baik dari aspek ekonomi sebagai sarana usaha dan penyedia lapangan kerja, maupun dari aspek hukum melalui jaminan kepastian atas kepemilikan, serta memiliki fungsi sosial karena penggunaannya harus memberikan manfaat bagi masyarakat dan tidak merugikan pihak sekitar. Sebelum berlakunya UUPA, kepastian hukum atas tanah belum terjamin secara efektif, khususnya tanah adat yang tidak memiliki aturan tertulis yang lengkap, berbeda dengan tanah hak barat. Pada masa itu, bukti kepemilikan tanah umumnya didasarkan pada surat pengenaan pajak dengan berbagai istilah daerah, seperti *Pipil* di Bali, *Petuk Pajak* di Jawa Tengah dan Jawa Timur, *Segel* di Palembang, serta *Girik* di Sunda.⁷

Dalam proses pendaftaran tanah pertama kali, pemilik tanah dapat memilih dua mekanisme, yaitu secara sporadik dan sistematis. Pendaftaran sporadik dilakukan berdasarkan inisiatif atau permohonan individu pemilik tanah, sedangkan pendaftaran sistematis dilaksanakan secara serentak oleh pemerintah. Setelah proses pendaftaran melalui kedua mekanisme tersebut diselesaikan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku perpanjangan tangan Menteri Agraria berwenang memberikan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013.

Selain BPN, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga penting sebagai respon terhadap kebutuhan masyarakat akan bukti otentik terkait perbuatan hukum atas tanah. Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengubah PP Nomor 37 Tahun 1998, PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) peraturan tersebut.

Secara normatif, Pasal 1338 *Burgerlijk Wetboek* (BW) menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Prinsip ini diperkuat dengan asas *pacta sunt servanda*. Namun, apabila kemudian timbul sengketa yang berujung pada putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard*, kepastian hukum para pihak menjadi kabur karena sengketa pokok tidak terselesaikan.

Itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) *Burgerlijk Wetboek* (BW) menegaskan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam konteks jual beli tanah, doktrin ini menjadi sangat krusial, di mana pembeli yang bertindak dengan itikad baik melakukan *due diligence*, memeriksa dokumen, dan bertransaksi melalui prosedur yang sah harus mendapat perlindungan hukum. Perlindungan ini

⁶ Leo, 2021, *Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi sebagai Dasar Gugatan*, <http://www.hukumonline.com>, diakses pada 12 November 2025.

⁷ Sri Soedewi Masjoehean Sofyan, 2007, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 4.

memastikan bahwa hak yang diperoleh pembeli tidak mudah diganggu gugat, bahkan jika kemudian diketahui bahwa penjual tidak berhak atas tanah tersebut.

Sistem hukum pertanahan di Indonesia bertujuan menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menempatkan pendaftaran tanah dan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat. Pengaturan tersebut diperkuat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara khusus dalam Pasal 32 ayat (2) memberikan perlindungan kepada pembeli beriktikad baik dengan membatasi pengajuan gugatan atas tanah bersertifikat setelah jangka waktu lima tahun sejak penerbitan sertifikat. Sejalan dengan itu, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta peraturan pelaksanaannya semakin menegaskan arah kebijakan pertanahan nasional untuk memperkuat kepastian hukum melalui penyederhanaan dan percepatan pendaftaran tanah, sehingga memperkuat posisi hukum pemegang sertifikat dan pembeli beriktikad baik dalam rangka mewujudkan stabilitas hubungan hukum dan keadilan dalam bidang pertanahan.

Penyelesaian sengketa di pengadilan harus selaras dengan prinsip-prinsip ini. Pengadilan berfungsi sebagai benteng terakhir untuk menegakkan keadilan dan kepastian hukum. Putusan yang diambil harus mempertimbangkan semua fakta dan bukti hukum secara komprehensif. Dalam hal ini, penting bagi pengadilan untuk memastikan bahwa setiap gugatan yang diajukan memenuhi syarat formil dan materil agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum baru.

Fenomena sengketa pertanahan di Indonesia menunjukkan kompleksitas yang tinggi. Data Kementerian ATR/BPN mencatat bahwa kasus pertanahan mendominasi sengketa perdata di pengadilan, baik karena tumpang tindih sertifikat, masalah warisan, maupun jual beli yang bermasalah. Kondisi ini menunjukkan lemahnya sistem administrasi pertanahan serta menuntut peran hakim untuk memberikan putusan yang menjamin kepastian hukum.⁸

Objek penelitian penulis adalah Putusan PN Makassar Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks. Perkara perdata Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks bermula dari gugatan Penggugat yang mempermasalahkan kepemilikan dan peralihan hak atas sebidang tanah yang telah dikuasai serta dialihkan kepada pihak lain. Dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan para Tergugat, khususnya Tergugat II sebagai pembeli, merupakan bentuk perbuatan melanggar hukum karena dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku pihak yang merasa memiliki hak. Proses persidangan kemudian berjalan sesuai hukum acara perdata dengan tahapan pembacaan gugatan, jawaban Tergugat, replik, duplik, serta pembuktian. Majelis hakim menilai dalil gugatan Penggugat, jawaban para Tergugat, serta alat bukti yang diajukan. Namun, dalam pertimbangannya, hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil

⁸ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, hlm. 76.

sebagaimana ditentukan dalam hukum acara perdata. Oleh karena itu, pokok perkara tidak dipertimbangkan lebih lanjut. Pada akhirnya, Pengadilan Negeri Makassar melalui putusan tanggal 28 Mei 2024 menyatakan gugatan Penggugat *Niet Ontvankelijk Verklaard* (NO) atau tidak dapat diterima.

Putusan ini membawa implikasi penting, khususnya terhadap Tergugat II sebagai pembeli beriktikad baik. Dengan dinyatakannya gugatan *Niet Ontvankelijk Verklaard*, maka kedudukan hukum Tergugat II tidak diganggu gugat, dan kepastian hukum atas peralihan hak yang diperoleh tetap terlindungi sampai ada upaya hukum lebih lanjut.

Munir Fuady menjelaskan bahwa Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (BW) mengandung unsur perbuatan melanggar hukum, yakni adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melanggar hukum, timbulnya kerugian bagi korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, serta adanya kesalahan dari pelaku. Sejak tahun 1919, perbuatan melanggar hukum dimaknai secara luas, meliputi tindakan yang melanggar undang-undang, melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, maupun bertentangan dengan kepatutan dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.⁹

Sedangkan dalam Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (BW) menegaskan bahwa setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian wajib diganti oleh pelakunya. Dalam sengketa perdata, penyelesaian dapat ditempuh melalui litigasi maupun non-litigasi. Jalur litigasi meliputi Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa perkara pidana dan perdata di tingkat pertama, serta Pengadilan Niaga yang menangani kepailitan, penundaan kewajiban pembayaran utang, dan perkara perniagaan tertentu. Sementara itu, jalur non-litigasi menawarkan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang lebih fleksibel dan efisien.¹⁰

Setiap bentuk kerugian maupun penderitaan yang muncul sebagai konsekuensi dari suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) secara yuridis menimbulkan kewajiban bagi pelaku untuk melakukan pemulihan terhadap pihak yang dirugikan. Pemulihan tersebut merupakan manifestasi dari prinsip tanggung jawab perdata yang bertujuan menjaga keseimbangan dan keadilan antara pelaku dan korban. Dalam hukum perdata, fungsi ganti rugi bertujuan mengembalikan keadaan korban ke posisi semula sebelum terjadinya perbuatan melanggar hukum, sesuai dengan prinsip *restitutio in integrum*.

Dalam kasus Putusan PN Makassar Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks, sengketa muncul akibat klaim ahli waris atas tanah yang kemudian diperjualbelikan kepada pihak ketiga, yakni pembeli beriktikad baik. Tergugat II selaku pembeli tanah

⁹ Munir Fuady, 2017, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 12.

¹⁰ Opniel Harsana BP, 2016, *Penghapusan Mediasi dalam Proses Penyelesaian Sengketa Bisnis di Pengadilan Niaga*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm. 19.

berdasarkan akta jual beli tahun 2009 di hadapan PPAT menghadapi gugatan dari pihak yang mengaku sebagai ahli waris sah.

Hakim dalam perkara tersebut pada akhirnya menjatuhkan putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* karena pertimbangan adanya cacat formil, salah satunya terkait dalil gugatan yang dianggap *nebis in idem* serta persoalan *legal standing* penggugat. Putusan Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum, karena di satu sisi sengketa pokok kepemilikan tanah tidak terselesaikan, sementara pembeli beriktikad baik tidak memperoleh kepastian haknya. Fenomena seperti ini sering terjadi dalam praktik peradilan Indonesia. Putusan Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks memang memberikan jalan bagi penggugat untuk mengajukan kembali gugatan yang telah diperbaiki, tetapi di sisi lain berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan, terutama bagi pihak ketiga yang tidak bersalah.

Pembeli yang beriktikad baik pada prinsipnya tetap memperoleh jaminan perlindungan hukum, sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks yang menghentikan pemeriksaan perkara tersebut, yang menunjukkan pengakuan pengadilan terhadap pentingnya perlindungan bagi pihak yang telah bertindak jujur, wajar, dan tanpa iktikad buruk dalam suatu hubungan hukum perdata. Secara normatif, Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 telah menegaskan bahwa perlindungan terhadap pembeli beriktikad baik merupakan prinsip yang memiliki kedudukan sebagai asas yurisprudensial yang wajib diperhatikan oleh hakim dalam memutus perkara. Namun demikian, dalam praktik peradilan, penerapan asas ini masih menunjukkan variasi antar pengadilan, yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Dalam kerangka tersebut, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan semakin memperkuat dasar normatif bagi hakim untuk menerapkan rumusan hukum secara konsisten, karena SEMA ini menegaskan fungsi rumusan hukum sebagai pedoman interpretatif dan aplikatif guna menjamin keseragaman penerapan hukum dan mencegah disparitas putusan.¹¹

Di tingkat internasional, perlindungan terhadap *good faith purchaser* juga dikenal dalam sistem hukum Belanda dan Jerman. Dalam sistem hukum Belanda, asas *bescherming van derden te goeder trouw* memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik meskipun kemudian terbukti ada cacat dalam hak penjual.¹² Ketika dikaitkan dengan prinsip negara hukum (*rechtstaat*), seharusnya putusan pengadilan memberikan kepastian dan perlindungan yang seimbang bagi semua pihak. Namun, Putusan Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks justru memperlihatkan dilema antara formalitas prosedural

¹¹ Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 45.

¹² Tjarda van der Vijver, 2011, *Protection of Good Faith Purchasers in Civil Law Systems*, Netherlands International Law Review, Volume 58 Nomor 3, T.M.C. Asser Press, Dutch, hlm. 43.

dan substansi keadilan. Hal ini menunjukkan adanya ketegangan antara teori kepastian hukum dan teori keadilan substantif.

Penelitian ini memiliki signifikansi penting untuk mengkaji secara mendalam implikasi Putusan Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks terhadap prinsip kepastian hukum, terutama dalam konteks perlindungan bagi pembeli yang beriktikad baik. Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum yang menjamin bahwa setiap individu dapat memperoleh perlindungan dan prediktabilitas atas hak-haknya, termasuk dalam transaksi jual beli tanah. Dengan demikian, kajian ini tidak hanya memberikan sumbangan konseptual dan akademis dalam memperkaya khazanah ilmu hukum perdata, tetapi juga memiliki relevansi praktis yang tinggi untuk memperkuat mekanisme perlindungan hukum dalam praktik jual beli tanah yang sering kali menghadapi sengketa kepemilikan.

Berdasarkan uraian tersebut, isu hukum utama yang hendak dianalisis dalam penelitian ini berfokus pada dua hal. Pertama, bagaimana implikasi yuridis putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* terhadap kepastian hukum, khususnya dalam hal menjamin hak Tergugat II sebagai pembeli beriktikad baik. Kedua, sejauh mana hakim dalam menjatuhkan Putusan PN Makassar Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks telah konsisten dengan prinsip-prinsip hukum acara perdata dan hukum perdata materiil, khususnya dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang beriktikad baik. Analisis terhadap isu hukum ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai hubungan antara formalisme prosedural dengan keadilan substantif dalam praktik peradilan perdata di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas maka dapat dirumuskan beberapa masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi yuridis putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* dalam perkara 194/Pdt.G/2024/PN Mks terhadap kepastian hukum bagi Tergugat II selaku pembeli beriktikad baik?
2. Apakah putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam perkara 194/Pdt.G/2024/PN.Mks sudah sesuai ditinjau berdasarkan asas *nebis in idem*?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menemukan jawaban implikasi yuridis putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* dalam perkara 194/Pdt.G/2024/PN Mks terhadap kepastian hukum bagi Tergugat II selaku pembeli beriktikad baik.
2. Untuk menemukan jawaban putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam perkara 194/Pdt.G/2024/PN.Mks sudah sesuai ditinjau berdasarkan asas *nebis in idem*.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini, yaitu:

1. Pada aspek teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi, referensi bagi akademisi fakultas hukum maupun masyarakat luas untuk mengetahui perkembangan ilmu hukum dewasa ini, khususnya implikasi

putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* terhadap kepastian hukum pembeli beriktikad baik

2. Secara praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan sumbangan pemikiran serta khazanah penelitian ilmu hukum yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan, baik bagi penegak hukum dalam putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* terhadap kepastian hukum pembeli beriktikad baik.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran yang penulis lakukan, diperoleh beberapa hasil penelitian yang berkaitan dengan judul penelitian tentang **Implikasi Putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* Terhadap Kepastian Hukum Pembeli Beriktikad Baik (Studi Putusan PN Makassar Nomor: 194/Pdt.G/2024/Pn.Mks)**. Penulis menemukan tiga judul penelitian yang sudah ada sebelumnya, yakni:

Nama Penulis	: Hajrah Tulfika Taufik	
Judul Tulisan	: Putusan Tidak Dapat Diterima terhadap Gugatan Pembatalan Akta Hibah Yang Melampaui Batas Maksimal 1/3 Penghibahan Berdasarkan Kompilasi Hukum Islam (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 652 K/Ag/2019)	
Kategori	: Skripsi	
Tahun	: 2024	
Perguruan Tinggi	: Program Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Penelitian ini mengkaji hibah yang melebihi batas sepertiga harta menurut <i>Kompilasi Hukum Islam</i> serta menilai pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan No. 652 K/Ag/2019 yang menyatakan gugatan pembatalan akta hibah tidak dapat diterima. Fokus permasalahan terletak pada perbedaan antara ketentuan normatif KHI dan pendekatan hakim yang lebih menekankan aspek formil.	Penelitian ini menyoroti implikasi putusan <i>Niet Ontvankelijk Verklaard</i> (NO) terhadap kepastian hukum pembeli beriktikad baik dalam sengketa tanah, khususnya pada Putusan PN Makassar Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks. Permasalahan utama yang dikaji adalah: (1) bagaimana implikasi yuridis putusan NO terhadap kepastian hukum pembeli beriktikad baik, dan (2) apakah putusan hakim tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Fokus isu terletak pada ketegangan antara syarat formil gugatan dan substansi keadilan yang seharusnya memberikan

		perlindungan hukum bagi pihak beriktikad baik.
Metode Penelitian	Normatif	Normatif
Hasil dan Pembahasan	Hasil penelitian menunjukkan, pertama, hibah yang melampaui sepertiga harta seharusnya dihitung sebagai warisan agar hak ahli waris terlindungi. Kedua, putusan MA hanya menilai aspek prosedural tanpa mempertimbangkan substansi syarat hibah, sehingga menimbulkan kritik karena mengabaikan perlindungan hukum bagi ahli waris.	Bahwa putusan NO hanya menyentuh aspek formil tanpa menyelesaikan pokok perkara, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli beriktikad baik. Kondisi ini sejalan dengan fenomena sengketa pertanahan di Indonesia yang sering kali dipicu oleh cacat administratif atau klaim ganda hak atas tanah. Dalam konteks perlindungan hukum, seharusnya hakim mempertimbangkan asas keadilan dan yurisprudensi Mahkamah Agung yang menekankan pentingnya melindungi pembeli beriktikad baik. Dengan demikian, penelitian ini menekankan perlunya keseimbangan antara formalitas prosedural dan substansi keadilan demi tercapainya kepastian hukum yang nyata.
Nama Penulis : Renanda Shania Eka Putri		
Judul Tulisan : Putusan <i>Niet Ontvankelijk Verklaard</i> Dalam Perkara Sengketa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur Nomor 3/Pdt.G.2018/Pn.Tjt dan Nomor 10/Pdt.G.2019/Pn.Tjt)		
Kategori : Skripsi		
Tahun : 2022		
Perguruan Tinggi : Program Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya Palembang		
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Mengkaji implikasi putusan <i>Niet Ontvankelijk Verklaard</i> (NO) dalam sengketa perdata tanah, dengan	Penelitian ini menyoroti implikasi putusan <i>Niet Ontvankelijk Verklaard</i> (NO) terhadap kepastian hukum pembeli beriktikad baik dalam sengketa

	fokus pada pertimbangan hakim dan akibat hukumnya. Permasalahan utama terletak pada cacat formil gugatan seperti <i>error in persona</i> dan <i>obscuur libel</i> , sehingga hakim tidak memeriksa pokok perkara.	tanah, khususnya pada Putusan PN Makassar Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks. Permasalahan utama yang dikaji adalah: (1) bagaimana implikasi yuridis putusan NO terhadap kepastian hukum pembeli beriktikad baik, dan (2) apakah putusan hakim tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Fokus isu terletak pada ketegangan antara syarat formil gugatan dan substansi keadilan yang seharusnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak beriktikad baik.
Metode Penelitian	Normatif	Normatif
Hasil dan Pembahasan	Menunjukkan bahwa putusan NO hanya menunda kepastian hukum karena perkara dianggap belum pernah diajukan dan masih dapat diajukan kembali, sehingga sengketa tidak memperoleh penyelesaian substantif.	Bahwa putusan NO hanya menyentuh aspek formil tanpa menyelesaikan pokok perkara, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli beriktikad baik. Kondisi ini sejalan dengan fenomena sengketa pertanahan di Indonesia yang sering kali dipicu oleh cacat administratif atau klaim ganda hak atas tanah. Dalam konteks perlindungan hukum, seharusnya hakim mempertimbangkan asas keadilan dan yurisprudensi Mahkamah Agung yang menekankan pentingnya melindungi pembeli beriktikad baik. Dengan demikian, penelitian ini menekankan perlunya keseimbangan antara formalitas prosedural dan substansi keadilan demi tercapainya kepastian hukum yang nyata.

F. Landasan Teori/Konseptual

Untuk memberikan dasar ilmiah dan memperkuat analisis dalam penelitian ini, diperlukan pemahaman mengenai teori-teori dan konsep-konsep yang relevan. Oleh karena itu, pada bagian ini akan diuraikan landasan teori/konseptual yang menjadi pijakan dalam mengkaji permasalahan yang diteliti.

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip oleh Satjipto Rahardjo, teori perlindungan hukum berakar pada gagasan hukum alam *natural law theory*. Aliran hukum alam, yang dipelopori oleh tokoh-tokoh klasik seperti Plato, Aristoteles, dan Zeno dari Stoa, berpendapat bahwa hukum bersumber dari Tuhan, bersifat universal serta abadi, dan tidak dapat dipisahkan dari moralitas. Dalam pandangan ini, hukum dan moral dipandang sebagai cerminan aturan internal maupun eksternal kehidupan manusia yang membimbing perilaku individu dalam masyarakat.¹³

Sedangkan Salmond berpendapat bahwa tujuan utama hukum adalah mengintegrasikan serta mengkoordinasikan berbagai kepentingan yang ada di dalam masyarakat. Dalam lalu lintas kepentingan tersebut, perlindungan terhadap satu kepentingan hanya dapat dilakukan dengan membatasi kepentingan pihak lain. Dengan demikian, fungsi hukum adalah mengatur serta melindungi hak dan kepentingan manusia dengan otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan mana yang perlu diatur. Perlindungan hukum lahir dari ketentuan dan peraturan yang disepakati masyarakat, yang berfungsi mengatur hubungan antaranggota masyarakat maupun antara individu dengan negara sebagai representasi kepentingan bersama.¹⁴

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.¹⁵

Perlindungan hukum juga dapat menimbulkan pertanyaan yang kemudian meragukan keberadaan hukum. Hukum harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Aparat penegak hukum wajib menegakkan hukum dan dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak

¹³ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-IV, hlm. 53.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 38.

langsung pula hukum akan memberikan perlindungan pada tiap hubungan hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban, perlindungan dimaknai sebagai seluruh bentuk upaya pemenuhan hak serta pemberian bantuan yang bertujuan untuk menghadirkan rasa aman bagi saksi maupun korban. Upaya ini merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Lembaga Perlindungan Saksi dan Korban (LPSK) atau lembaga lain yang ditunjuk, sesuai dengan amanat peraturan perundang-undangan yang berlaku. Konsep perlindungan ini bukan hanya sebatas penyediaan rasa aman secara fisik, tetapi juga mencakup aspek psikologis, sosial, maupun hukum, agar saksi dan korban dapat menjalankan hak-haknya tanpa intimidasi atau tekanan.

Dalam kerangka yang lebih luas, gagasan mengenai perlindungan erat kaitannya dengan nilai keadilan. Keadilan, pada hakikatnya, lahir dari pemikiran yang benar, diwujudkan melalui tindakan yang adil, jujur, dan disertai tanggung jawab moral maupun hukum. Oleh karena itu, hukum tidak dapat dilepaskan dari fungsinya sebagai sarana untuk menegakkan keadilan yang sesuai dengan realitas sosial dan kebutuhan masyarakat akan kehidupan yang aman, damai, serta tertib. Tegaknya hukum harus berlandaskan hukum positif yang berlaku, dengan tetap mengacu pada cita hukum (*Rechtsidee*) dalam negara hukum (*Rechtsstaat*), bukan sekadar negara kekuasaan (*Machtsstaat*).

Sebagai instrumen perlindungan kepentingan manusia harus dijalankan dengan memperhatikan empat pilar utama, yaitu:

- a. Kepastian hukum (*Rechtssicherheit*) yang memberikan jaminan bahwa hukum dapat ditegakkan secara konsisten dan dapat diprediksi;
- b. Kemanfaatan hukum (*Zweckmassigkeit*) yang memastikan bahwa hukum memberikan manfaat nyata bagi masyarakat;
- c. Keadilan hukum (*Gerechtigkeit*) yang menekankan perlakuan yang setara dan proporsional bagi setiap individu;
- d. Jaminan hukum (*Doelmatigkeit*) yang menjamin terlaksananya perlindungan hukum secara efektif dan efisien. Keempat unsur ini saling melengkapi dan menjadi pedoman utama dalam membangun sistem hukum yang tidak hanya melindungi kepentingan individu, tetapi juga mewujudkan kesejahteraan serta ketertiban sosial secara menyeluruh.¹⁶

Perlindungan hukum dalam konteks Hukum Administrasi Negara merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

¹⁶ Ishaq, 2009, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 43.

Perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

- a. Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif,
- b. Perlindungan hukum represif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.¹⁷

Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia pada hakikatnya merupakan manifestasi konkret dari prinsip pengakuan, penghormatan, dan pemenuhan terhadap harkat serta martabat manusia yang berakar kuat pada nilai-nilai filosofis Pancasila serta prinsip-prinsip fundamental negara hukum (*rechtsstaat*) yang berlandaskan pada Pancasila. Konsep ini menegaskan bahwa hukum tidak hanya dipandang sebagai instrumen normatif yang mengatur perilaku masyarakat, melainkan juga sebagai sarana untuk memastikan bahwa setiap individu memperoleh jaminan atas hak-haknya, tanpa diskriminasi dan tanpa kecuali. Hak untuk memperoleh perlindungan hukum merupakan hak dasar yang melekat pada setiap manusia (*inherent right*), yang dalam konteks kehidupan bermasyarakat dan bernegara menjadi kebutuhan esensial karena hampir seluruh bentuk interaksi sosial dan relasi hukum menuntut adanya kepastian, keadilan, serta perlindungan yang adil bagi para pihak.

Perlindungan hukum diwujudkan melalui berbagai bentuk, baik preventif maupun represif, yang disesuaikan dengan kebutuhan dan karakteristik hubungan hukum yang muncul dalam praktik. Perlindungan hukum yang bersifat preventif berfungsi mencegah timbulnya sengketa atau pelanggaran hukum melalui mekanisme pengaturan yang jelas, transparan, dan dapat diprediksi, sehingga masyarakat dapat menyesuaikan tindakannya dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sementara itu, perlindungan hukum yang bersifat represif hadir sebagai instrumen korektif untuk menyelesaikan sengketa, memulihkan hak-hak yang dilanggar, dan menjamin adanya keadilan bagi korban pelanggaran hukum. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya menjadi jaminan normatif, melainkan juga sebagai instrumen substantif yang menjamin tercapainya tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian dapat dipahami sebagai suatu kondisi yang tetap, jelas, dan memiliki ketentuan yang tegas. Hukum pada hakikatnya harus mengandung unsur kepastian sekaligus keadilan; kepastian diperlukan sebagai pedoman perilaku, sedangkan keadilan menuntut agar pedoman tersebut mendukung

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.* hlm. 41.

terciptanya tatanan sosial yang wajar. Hanya dengan bersifat adil dan dilaksanakan secara konsisten, hukum dapat menjalankan fungsi utamanya. Kepastian hukum pada dasarnya merupakan persoalan normatif yang lebih tepat dijawab melalui analisis hukum, bukan melalui pendekatan sosiologis.¹⁸

Sedangkan menurut Hans Kelsen, hukum merupakan suatu sistem norma yang menekankan aspek *das sollen* atau apa yang seharusnya dilakukan. Norma tersebut adalah hasil tindakan deliberatif manusia yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan. Undang-undang sebagai himpunan aturan umum berfungsi menjadi pedoman bagi individu dalam berperilaku, baik dalam hubungan antarindividu maupun dalam relasi dengan masyarakat. Aturan tersebut sekaligus menjadi batasan bagi negara dan masyarakat dalam membebaskan kewajiban atau melakukan tindakan terhadap individu. Dengan adanya aturan hukum yang jelas dan pelaksanaannya yang konsisten, terciptalah kepastian hukum sebagai jaminan perlindungan hak dan kewajiban setiap orang.¹⁹

Teori kepastian hukum dipandang sebagai salah satu tujuan utama dari hukum, karena melalui kepastian hukum keadilan dapat diwujudkan. Kepastian hukum menuntut adanya pelaksanaan dan penegakan hukum yang berlaku secara konsisten tanpa memandang siapa individu yang melakukan suatu perbuatan hukum. Dengan adanya kepastian hukum, setiap orang dapat memperkirakan akibat hukum dari tindakannya sehingga tercipta jaminan perlindungan hak dan kewajiban. Kepastian hukum juga erat kaitannya dengan prinsip persamaan di hadapan hukum yang menolak segala bentuk diskriminasi, serta memiliki kedekatan makna dengan asas kebenaran yang menekankan penerapan hukum secara formal dan rasional. Tanpa kepastian hukum, masyarakat tidak memiliki pedoman yang jelas untuk bertindak sesuai hukum. Sejalan dengan hal tersebut, Gustav Radbruch menegaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan pokok dari hukum di samping keadilan dan kemanfaatan.²⁰

Kepastian hukum menegaskan bahwa hukum harus dirumuskan secara jelas dan tegas sehingga dapat dipahami oleh para subjek hukum untuk menyesuaikan tindakannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta untuk mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang oleh negara dalam menjalankan kekuasaan.²¹ Asas ini dikenal baik dalam tradisi hukum sipil maupun common law, dan pada perkembangan mutakhir dipandang sebagai salah satu unsur fundamental dari konsep *rule of law* atau negara hukum.²²

¹⁸ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum: Mencari dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hlm. 59.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm.158.

²⁰ Gustav Radbruch, 2011, *Filsafat Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, hlm. 45.

²¹ Mark Fenwick dan Stefan Wrba, (ed.), 2016, *The Shifting Meaning of Legal Certainty*, Singapore: Springer, hlm. 6.

²² James R. Maxeiner, 2008, *Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law*, Houston Journal of International Law, Volume 31 Nomor 1, University of Houston Law Center, Texas, hlm. 36.

Secara normatif, kepastian hukum dapat dimaknai sebagai keberadaan peraturan perundang-undangan yang dirumuskan secara pasti, konsisten, dan dapat diberlakukan secara efektif. Kejelasan dan logika dalam pengaturan menjadi penting agar tidak menimbulkan penafsiran ganda, konflik norma, maupun ketidakpastian dalam penerapannya di masyarakat.²³ Dengan demikian, kepastian hukum dimaksudkan sebagai kepastian norma yang mengikat, bukan sekadar kepastian tindakan, sehingga menjamin setiap perbuatan yang sesuai aturan memperoleh perlindungan hukum.

Dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.²⁴

Teori kepastian hukum dipandang sebagai salah satu tujuan pokok dari hukum, karena kepastian hukum memiliki hubungan erat dengan upaya mewujudkan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat. Kepastian hukum menuntut agar setiap aturan hukum dapat dilaksanakan dan ditegakkan tanpa membedakan siapa pelaku yang terlibat, sehingga penegakan hukum tidak bersifat diskriminatif dan tetap menjunjung asas kesetaraan di hadapan hukum. Kepastian hukum memiliki makna praktis berupa jaminan bagi setiap individu untuk dapat memperkirakan akibat hukum dari setiap tindakannya.²⁵ Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat memiliki pedoman yang jelas mengenai perilaku apa yang diperbolehkan dan dilarang, sehingga setiap orang dapat menyesuaikan tindakannya dengan norma hukum yang berlaku.

Kepastian hukum juga erat kaitannya dengan asas kebenaran, sebab konsep "kepastian" mengandung arti bahwa hukum harus ditegakkan secara

²³ Zainal Asikin, 2014, *Mengenal Filsafat Hukum*, Bandung: Pustaka Reka Cipta, hlm. 46-47.

²⁴ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 19.

²⁵ Ana Fauzia, Fathul Hamdani, dan Deva Gama Rizky Octavia, 2021, *The Revitalization of the Indonesian Legal System in the Order of Realizing the Ideal State Law*, Progressive Law Review, Volume 3 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, Lampung, hlm. 12-25.

formal dan logis sehingga dapat diuji melalui penalaran legal-formal atau silogisme hukum. Tanpa adanya kepastian hukum, individu tidak akan memiliki acuan yang baku untuk menentukan tindakannya, yang pada gilirannya dapat menimbulkan ketidakpastian, kekacauan, bahkan ketidakadilan. Oleh karena itu, kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan kejelasan norma, melainkan juga dengan konsistensi penerapannya agar tidak menimbulkan multi tafsir dan konflik norma dalam masyarakat.

Sejalan dengan gagasan tersebut, Gustav Radbruch menegaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan fundamental dari hukum di samping keadilan dan kemanfaatan. Pandangan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak dapat dipisahkan dari esensi hukum itu sendiri, karena hanya melalui kepastian hukumlah masyarakat dapat memperoleh perlindungan hak secara efektif, serta memiliki kepercayaan bahwa hukum benar-benar berfungsi sebagai instrumen yang adil, rasional, dan dapat diprediksi. Dengan demikian, teori kepastian hukum menjadi landasan penting untuk memastikan hukum tidak hanya hadir dalam tataran normatif, tetapi juga memberikan rasa aman dan keadilan substantif dalam praktik kehidupan bernegara.

3. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum merupakan salah satu unsur fundamental dalam menjaga tertib sosial dan menjamin tegaknya keadilan di masyarakat. Menurut Satjipto Rahardjo, penegakan hukum tidak semata-mata dimaknai sebagai pelaksanaan norma hukum secara tekstual, tetapi sebagai upaya mewujudkan nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat. Hukum dalam hal ini bukan sekadar peraturan tertulis, melainkan juga cerminan dari cita keadilan dan moral sosial yang berkembang.²⁶ Oleh karena itu, penegakan hukum menuntut kemampuan untuk menafsirkan hukum secara dinamis agar tetap relevan dengan kebutuhan masyarakat yang terus berubah.

Pengertian penegakan hukum dapat juga diartikan penyelenggaraan hukum oleh petugas penegak hukum dan oleh setiap orang yang mempunyai kepentingan sesuai dengan kewenangannya masing-masing menurut aturan hukum yang berlaku. Penegakan hukum pidana merupakan satu kesatuan proses diawali dengan penyidikan, penangkapan, penahanan, peradilan terdakwa dan diakhiri dengan pemasyarakatan terpidana.²⁷ Menurut pandangan Soerjono Soekanto, penegakan hukum adalah kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidahkaidah mantap dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir. Untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.²⁸

²⁶ Satjipto Rahardjo, 2009, *Penegakan Hukum: Suatu Tinjauan Sosiologis*, Yogyakarta: Genta Publishing, hlm. 24.

²⁷ Harun M. Husen, 1990, *Kejahatan dan Penegakan Hukum di Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 58.

²⁸ Soerjono Soekanto, 2004, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 35.

Sedangkan teori penegakan hukum juga menekankan pentingnya aspek keadilan dan kepastian hukum. Menurut Gustav Radbruch, terdapat tiga nilai dasar hukum, yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.²⁹ Dalam konteks penegakan hukum, sering kali ketiga nilai tersebut mengalami ketegangan yang harus diseimbangkan. Keadilan menjadi tujuan tertinggi, tetapi tanpa kepastian hukum, keadilan tidak dapat diwujudkan secara konsisten. Dengan demikian, penegakan hukum yang ideal adalah yang mampu memadukan ketiga nilai tersebut secara proporsional.

Joseph Goldstein membedakan penegakan hukum pidana menjadi dua bagian yaitu:³⁰

- a. *Total enforcement*, yakni ruang lingkup penegakan hukum pidana sebagaimana yang dirumuskan oleh hukum pidana substantif (*substantive law of crime*). Penegakan hukum pidana secara total ini tidak mungkin dilakukan sebab para penegakan hukum dibatasi secara total ini tidak mungkin dilakukan sebab para penegakan hukum dibatasi secara ketat oleh hukum acara pidana yang antara lain mencakup aturan, penangkapan, penahanan, penggeledahan, penyitaan dan pemeriksaan pendahuluan. Disamping itu mungkin terjadi hukum pidana substantif sendiri memberikan batasan-batasan. Misalnya dibutuhkan aduan terlebih dahulu sebagai syarat penuntutan pada delik-delik aduan (*klacht delicten*).
- b. *Full enforcement*, setelah ruang lingkup penegakan hukum pidana yang bersifat total tersebut dikurangi "*area of no enforcement*", dalam penegakan hukum ini para penegak hukum diharapkan dapat melakukan pencegahan hukum secara maksimal.

Actual enforcement, menurut Joseph Goldstein *full enforcement* ini dianggap "*not a realistic expectation*", sebab adanya keterbatasan-keterbatasan dalam bentuk waktu, personil, alat-alat, dana dan sebagainya, yang kesemuanya mengakibatkan keharusan dilakukan *discretion* dan sisanya inilah disebut dengan *actual enforcement*. Sebagai suatu proses yang bersifat sistematis, maka penegakan hukum pidana menampilkan diri sebagai penerapan hukum pidana yang melibatkan berbagai sub sistem struktural berupa aparat kepolisian, Kejaksaan, pengadilan dan permasyarakatan. Termasuk di dalamnya tentu saja lembaga penasehat hukum.³¹

Penegakan hukum pada dasarnya melibatkan tiga unsur utama, yakni:

- a. Struktur hukum (*legal structure*)
- b. Substansi hukum (*legal substance*), dan
- c. Budaya hukum (*legal culture*).

²⁹ Gustav Radbruch, 1946, *Gesetzliches Unrecht und Übergesetzliches Recht*. Süddeutsche Juristen-Zeitung, hlm. 107.

³⁰ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.* hlm. 19.

³¹ *Ibid*, hlm. 33.

Lawrence M. Friedman menjelaskan bahwa keberhasilan penegakan hukum ditentukan oleh keseimbangan ketiga unsur tersebut.³² Struktur hukum berkenaan dengan lembaga dan aparat penegak hukum; substansi hukum mencakup aturan-aturan yang berlaku; sedangkan budaya hukum menyangkut sikap, nilai, dan persepsi masyarakat terhadap hukum itu sendiri. Kegagalan pada salah satu unsur dapat menyebabkan lemahnya efektivitas sistem hukum secara keseluruhan.

Penegakan hukum pidana dapat dipahami sebagai proses konkretisasi norma-norma hukum pidana melalui tindakan aparat penegak hukum dalam praktik. Dengan kata lain, penegakan hukum pidana merupakan wujud implementasi dari ketentuan-ketentuan hukum pidana yang berlaku. Oleh karena itu, penegakan hukum pada hakikatnya merupakan suatu sistem yang mengintegrasikan nilai-nilai, norma hukum, serta perilaku sosial manusia dalam kehidupan nyata. Norma-norma tersebut berfungsi sebagai pedoman atau standar bagi tindakan yang dianggap tepat dan seharusnya dilakukan. Tujuan utama dari perilaku hukum tersebut adalah untuk mewujudkan, memelihara, serta menjaga ketertiban dan kedamaian dalam masyarakat.

Moeljatno menguraikan berdasarkan dari pengertian istilah hukum pidana yang mengatakan bahwa penegakan hukum adalah bagian dari keseluruhan hukum yang berlaku disuatu Negara yang mengadakan unsur-unsur dan aturan-aturan, yaitu:

- a. Menentukan perbuatan-perbuatan yang tidak boleh dilakukan dengan di sertai ancaman atau sanksi berupa pidana tertentu bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut.
- b. Menentukan dan dalam hal apa kepada mereka yang melanggar larangan-larangan itu dapat dikenakan atau dijatuhi pidana sebagaimana yang telah diancamkan.
- c. Menentukan dengan cara bagaimana pengenaan pidana itu dapat dilaksanakan apabila orang yang disangkakan telah melanggar larangan tersebut.³³

Pada proses penegakan hukum, dalam pandangan Soerjono Soekanto, dipengaruhi oleh lima faktor yaitu; Faktor hukum atau peraturan perundang-undang; Faktor aparat penegak hukumnya, yakni pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembuatan dan penerapan hukumnya, yang berkaitan dengan masalah mentalistis; Faktor saran dan fasilitas yang mendukung proses penegakkan hukum; Faktor masyarakat, yakni lingkungan sosial di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan, berhubungan dengan kesadaran dan kepatuhan hukum yang merefleksi dalam perilaku masyarakat; Faktor kebudayaan, yakni hasil karya, cipta dan rasa yang di dasarkan pada karya manusia di dalam pergaulan hidup.

³² Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System: A Social Science Perspective*, New York: Russell Sage Foundation, hlm. 16.

³³ Moeljatno, 1993, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Surabaya: Putra Harsa, hlm. 23.

Barda Nawawi Arief menegaskan bahwa penegakan hukum tidak dapat dipisahkan dari kondisi sosial dan moral masyarakat.³⁴ Aparat penegak hukum harus memiliki integritas dan kepekaan sosial agar hukum tidak hanya menjadi alat kekuasaan, melainkan juga sarana perlindungan terhadap hak-hak warga negara. Dalam konteks negara hukum seperti Indonesia, penegakan hukum yang berkeadilan harus didasarkan pada prinsip *due process of law*, yakni bahwa setiap tindakan hukum harus dijalankan dengan menghormati prosedur dan hak asasi manusia.

Satjipto Rahardjo membedakan berbagai unsur yang berpengaruh dalam proses penegakan hukum berdasarkan derajat kedekatannya pada proses, yakni yang agak jauh dan yang agak dekat. Berdasarkan kriteria kedekatan tersebut, maka Satjipto Rahardjo membedakan tiga unsur utama yang terlibat dalam proses penegakan hukum. Pertama, unsur pembuatan undang-undang. Lembaga legislatif. Kedua, unsur penegakan hukum, polisi, jaksa dan hakim. dan ketiga, unsur lingkungan yang meliputi pribadi warga negara dan sosial.³⁵ Penegakan hukum pada prinsipnya harus memberi manfaat atau berdaya guna bagi masyarakat. Namun, disamping itu masyarakat juga mengharapkan adanya penegakan hukum untuk mencapai suatu keadilan.

G. Kerangka Pikir

Penelitian ini bertolak dari persoalan mengenai kepastian hukum dalam praktik peradilan perdata, khususnya ketika hakim menjatuhkan amar putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* (NO). Putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* pada dasarnya merupakan bentuk penegasan hakim bahwa gugatan tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formil, sehingga pokok perkara tidak diperiksa lebih lanjut. Situasi ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai bagaimana kedudukan hukum pihak tergugat, terutama Tergugat II sebagai pembeli beriktikad baik, tetap terjamin kepastian hukumnya meskipun substansi perkara tidak tersentuh oleh putusan.

Dalam perspektif teori hukum, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum berfungsi sebagai jaminan agar setiap subjek hukum dapat memperkirakan akibat hukum dari setiap tindakannya. Dalam sengketa tanah, prinsip ini sangat krusial bagi pembeli beriktikad baik yang memperoleh hak melalui mekanisme hukum yang sah. Putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* dalam perkara Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks menimbulkan pertanyaan kritis, apakah putusan tersebut benar-benar melindungi posisi pembeli beriktikad baik, atau justru meninggalkan ruang ketidakpastian hukum yang baru.

Dari sisi hukum acara perdata, putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* mencerminkan penerapan asas formalisme hukum. Hakim mengedepankan syarat

³⁴ Barda Nawawi Arief, 2008, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 45.

³⁵ Satjipto Raharjo, 2000, *Masalah Penegakan Hukum*, Bandung: Sinar Baru, hlm. 23.

formil sebagai pintu masuk untuk melanjutkan pemeriksaan perkara. Namun, perlu dianalisis apakah orientasi pada formalisme ini benar-benar sejalan dengan cita hukum yang menghendaki adanya keadilan substantif. Pada titik inilah muncul isu hukum yang menarik, yaitu potensi ketegangan antara kepastian prosedural dengan perlindungan hak-hak substantif pihak yang beriktikad baik.

Bagi pembeli beriktikad baik, putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* mungkin dipandang sebagai keuntungan karena haknya tidak terganggu oleh putusan pengadilan. Namun, bagi penggugat, putusan ini dapat menimbulkan kekecewaan karena substansi pokok sengketa tidak diperiksa sama sekali. Dengan demikian, perlu ditelusuri lebih jauh apakah putusan tersebut telah mencerminkan prinsip kepastian hukum yang adil dan nondiskriminatif, atau justru hanya menegakkan kepastian prosedural tanpa menyentuh substansi keadilan.

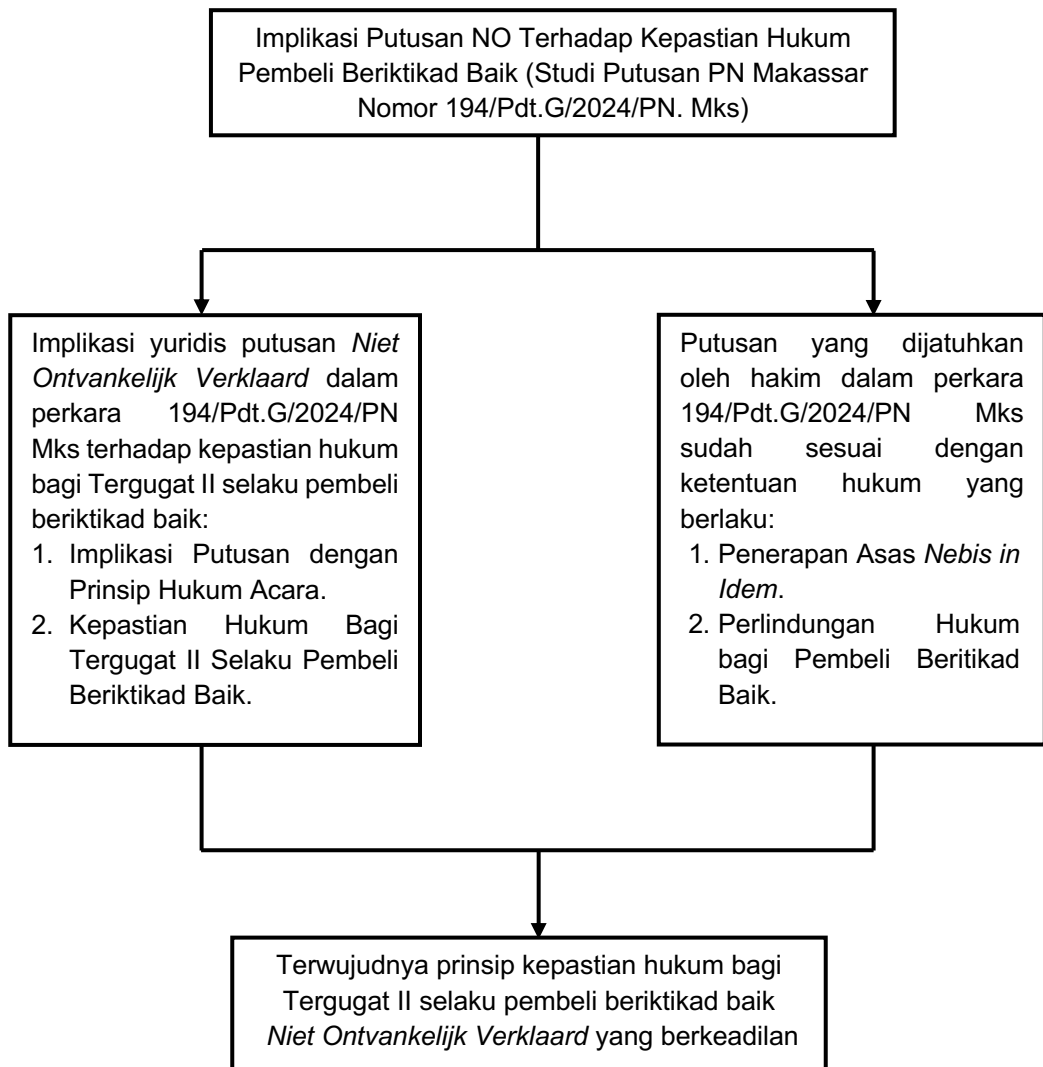
Di sisi lain, hukum acara perdata Indonesia, baik melalui HIR maupun RBg, telah memberikan dasar normatif bagi hakim untuk menjatuhkan putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard*. Namun, dalam perkara ini, perlu diuji kesesuaian antara penerapan dasar formil oleh hakim dengan hukum positif yang berlaku. Pertanyaan yang muncul adalah apakah alasan yang dipakai hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima benar-benar sah menurut hukum, atau terdapat potensi kesalahan dalam penafsiran dan penerapan norma hukum acara.

Untuk menjawab persoalan tersebut, penelitian ini menggunakan kerangka teori yang relevan, yaitu Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan Hukum, dan prinsip *itikad baik*. Teori Kepastian Hukum membantu menilai sejauh mana putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* memberi jaminan kepastian kepada pihak tergugat, khususnya pembeli beriktikad baik. Teori Perlindungan Hukum digunakan untuk menganalisis sejauh mana hak pembeli tersebut mendapat perlindungan memadai, sementara prinsip *itikad baik* dalam hukum perdata menegaskan bahwa pembeli yang beriktikad baik seharusnya memperoleh kedudukan hukum yang kuat meskipun terjadi sengketa.

Dari kerangka ini, penelitian berfokus pada dua isu pokok sebagaimana tercantum dalam rumusan masalah: pertama, bagaimana implikasi yuridis putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* terhadap kepastian hukum pembeli beriktikad baik; dan kedua, apakah putusan hakim dalam perkara Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks telah sesuai dengan ketentuan hukum positif yang berlaku. Keduanya penting untuk diteliti karena menyangkut legitimasi putusan hakim serta konsekuensinya terhadap perlindungan hak-hak subjek hukum.

Dengan demikian, kerangka pikir penelitian ini menempatkan putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* tidak hanya sebagai manifestasi formalisme prosedural, tetapi juga sebagai objek kajian mengenai keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan teoritis bagi pengembangan ilmu hukum, serta rekomendasi praktis mengenai bagaimana hakim seharusnya menyeimbangkan antara prosedur dan substansi hukum, khususnya dalam perkara yang menyangkut pembeli beriktikad baik yang kedudukannya harus dilindungi oleh sistem hukum.

Bagan Kerangka Pikir



BAB II METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam kajian ini merupakan penelitian hukum normatif, atau yang juga dikenal sebagai penelitian hukum kepustakaan *library research*. Penelitian hukum normatif berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang tertulis dalam berbagai sumber hukum positif dengan menggunakan data sekunder sebagai bahan utama analisis. Data sekunder tersebut meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori-teori hukum, doktrin para ahli, serta literatur hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan penelitian.

Penelitian hukum normatif yang dikonsepsikan sebagai norma yang hidup dalam sistem peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum, bukan hukum dalam praktik atau pelaksanaannya di masyarakat.³⁶ Metode penelitian yang peneliti gunakan pada penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan yang membahas segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul peneliti yaitu implikasi putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* terhadap kepastian hukum pembeli beriktikad baik (Studi Putusan PN Makassar Nomor: 194/Pdt.G/2024/PN Mks).

B. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan Kasus (*case approach*),³⁷ yaitu: mencari peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisa dan mencari konsep-konsep dalam ilmu hukum berupa asas, doktrin-doktrin serta sumber hukum dalam arti filosofis yuridis sebagai sudut pandang dan dasar pijakan tinjauan yuridis terhadap implikasi putusan NO terhadap kepastian hukum pembeli beriktikad baik.

C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan yang dilakukan dalam penelitian ini sangat didasarkan pada kebutuhan analisis dan pengkajian, metode pengumpulan bahan dilakukan dengan penelitian kepustakaan (*library research*), dengan mempelajari dan mengkaji sejumlah perundang-undangan, buku-buku, putusan-putusan, dokumen-dokumen, jurnal-jurnal hukum yang dianggap relevan dengan penelitian. Sumber data utama dalam penelitian normatif adalah data sekunder yaitu data kepustakaan. Di dalam kepustakaan hukum, maka sumber datanya disebut bahan hukum. Bahan hukum adalah segala sesuatu yang dapat dipakai atau diperlukan

³⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 13.

³⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 177.

untuk tujuan menganalisa hukum yang berlaku. Bahan hukum dalam penelitian ini diperoleh dari:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat berupa:
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997;
 - f. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
 - g. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
 - h. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR/RBg);
 - i. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;
 - j. Putusan Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958;
 - k. Putusan Mahkamah Agung Nomor 821 K/Sip/1974;
 - l. Putusan Mahkamah Agung Nomor 179 K/Sip/1973;
 - m. Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Pdt/2009;
 - n. Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 194/Pdt.G/2024/PN Mks;
 - o. Putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang Nomor 157/Pdt.G/1994/PN Uj Pdg;
2. Bahan hukum sekunder, yaitu kajian teoritis yang berupa pendapat hukum, ajaran dan teori hukum sebagai bahan penunjang hukum primer, berupa:
 - a. Jurnal Nasional yang berkaitan dengan penelitian.
 - b. Buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.
 - c. Tesis dan Disertasi yang berkaitan dengan penelitian.

D. Analisa Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum merupakan proses sistematis untuk mengelola dan menafsirkan data hukum yang telah dikumpulkan, baik berupa peraturan, putusan, maupun doktrin, guna memperoleh hasil yang akurat dan relevan dengan objek penelitian. Penelitian ini menggunakan metode analisis preskriptif, yaitu pendekatan yang tidak hanya menggambarkan fakta hukum, tetapi juga memberikan argumentasi normatif terhadap hasil penelitian. Melalui metode ini, peneliti menilai dan menafsirkan peristiwa hukum guna menentukan bagaimana hukum seharusnya diterapkan menurut asas keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum.