

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai jawaban atas rumusan masalah sebagai berikut:

1. Tindakan Penggugat mendirikan bangunan di atas tanah sengketa sebelum adanya putusan kasasi, secara yuridis dapat dikualifikasikan sebagai tindakan yang berlandaskan itikad baik subjektif (*subjective goede trouw*). Meskipun Putusan Mahkamah Agung Nomor 289 K/TUN/2023 telah mengembalikan keabsahan sertifikat tanah kepada Tergugat, fakta hukum menunjukkan bahwa Penggugat menguasai fisik tanah berdasarkan klaim hak adat dan persetujuan kaum sebelum sengketa terjadi. Oleh karena itu, dalam perspektif hukum perdata, Penggugat memiliki kapasitas hukum untuk mendalilkan dirinya sebagai Penguasa Beritikad Baik (*Bezitter te Goeder Trouw*) guna melindungi nilai investasi bangunannya, meskipun hak atas tanahnya secara administratif telah beralih kepada Tergugat. Lebih lanjut, status itikad baik ini terkonfirmasi secara objektif oleh putusan *Judex Facti* (PTUN Padang dan PTTUN Medan) yang sempat memenangkan Penggugat, yang membuktikan bahwa keyakinan Penggugat bukanlah keyakinan yang tanpa dasar melainkan *reasonable legal belief*. Oleh karena itu, tindakan tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai penyerobotan atau perbuatan melawan hukum, melainkan sebagai

pelaksanaan hak *Ganggam Bauntuak* yang patut dilindungi oleh Pasal 531 jo. Pasal 1965 KUH Perdata.

2. Akibat hukum dari ditolaknya gugatan pembatalan sertifikat oleh Mahkamah Agung adalah tertutupnya jalur penyelesaian sengketa melalui Peradilan Tata Usaha Negara. Putusan tersebut mengukuhkan Tergugat sebagai pemegang sertifikat yang sah. Namun, berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding*) yang dianut UUPA, kepemilikan tanah tidak serta merta menghapus hak kepemilikan atas bangunan di atasnya. Akibat hukumnya, timbul hubungan hukum perikatan baru di mana pemilik tanah (Tergugat) berpotensi memiliki kewajiban untuk memberikan ganti rugi (kompensasi) kepada pemilik bangunan (Penggugat) atas dasar doktrin *Unjust Enrichment*, apabila Tergugat hendak memanfaatkan bangunan tersebut.

Putusan MA Nomor 289 K/TUN/2023 hanya memulihkan validitas administratif sertifikat tanah (hak atas tanah) kepada Tergugat, namun tidak serta-merta memberikan hak kepemilikan atas bangunan yang berdiri di atasnya. Akibat hukum spesifik yang timbul adalah:

- a. Terciptanya Hak Tuntut Kompensasi: Berdasarkan doktrin *Unjust Enrichment* (Pengayaan Tanpa Sebab) dan interpretasi ekstensif Pasal 1359 KUH Perdata, Penggugat berhak menuntut ganti rugi atas nilai bangunan dan tanaman agar Tergugat tidak diperkaya secara tidak adil dengan merugikan Penggugat.

- b. Lahirnya Hak Retensi (*Retentierecht*): Penggugat memiliki hak hukum untuk tetap menguasai dan menahan objek sengketa serta menolak

pengosongan paksa sampai seluruh nilai ganti rugi (biaya pembangunan dan kenaikan nilai tanah) dibayar lunas oleh pemegang sertifikat, sebagaimana dijamin dalam Pasal 575 ayat (2) KUH Perdata.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas dan guna mewujudkan keadilan substantif di tengah kepastian hukum formal, penulis mengajukan saran-saran sebagai berikut:

1. Bagi Lembaga Peradilan (Majelis Hakim Perdata): Dalam memeriksa sengketa kepemilikan yang merupakan kelanjutan dari putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* (NO) PTUN, Hakim Perdata diharapkan melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*) yang progresif. Hakim tidak boleh hanya terpaku pada formalitas sertifikat (asas *natrekking*), melainkan harus menerapkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 19 K/Sip/1956 secara konsisten. Hakim disarankan untuk menetapkan besaran kompensasi yang layak bagi penguasa beriktikad baik (*bezitter te goeder trouw*) atau melegalkan hak retensi sebagai instrumen perlindungan aset rakyat kecil dari eksekusi sepihak yang sewenang-wenang.
2. Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN): Sebagai langkah perlindungan hukum preventif, BPN harus merevitalisasi penerapan asas Kontradiktur Delimitasi secara substansial, bukan sekadar formalitas. Petugas ukur wajib melakukan pemeriksaan fisik yang cermat untuk mendeteksi adanya penguasaan fisik atau bangunan milik pihak lain di atas tanah yang dimohonkan sertifikat. Apabila ditemukan fakta penguasaan fisik yang bertentangan dengan permohonan, BPN harus menangguhkan penerbitan

sertifikat hingga sengketa diselesaikan ("*clean and clear*"), guna mencegah terjadinya konflik agraria struktural di kemudian hari.

3. Bagi Praktisi Hukum dan Pihak yang Bersengketa (Penggugat):

Disarankan kepada Penggugat untuk segera mengajukan gugatan perdata baru ke Pengadilan Negeri dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Gugatan ini tidak lagi berfokus pada pembatalan sertifikat (yang telah diputus MA), melainkan fokus pada tuntutan ganti rugi atas nilai bangunan dan tanaman berdasarkan doktrin *Unjust Enrichment*. Penggugat juga harus secara aktif menggunakan dalil Hak Retensi (*Retentierecht*) sebagai eksepsi (tangkisan) untuk mencegah upaya pengosongan paksa atau perusakan aset oleh pihak lawan selama proses hukum perdata berlangsung.

