

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK ATAS JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Damario Tanoto, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: damariotanoto0303@gmail.com

Aad Nurdin Rusyad, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
e-mail: anurdinrusyad@gmail.com

doi : <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i07.p16>

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas jual beli hak atas tanah di Indonesia serta menganalisis akibat hukum terhadap gugatan pembatalan akta jual beli dalam hal pembeli beritikad baik. Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada praktiknya putusan yang dikeluarkan setelah terbitnya SEMA Nomor 4 Tahun 2016, dalam menggunakan SEMA sebagai dasar pertimbangan untuk menentukan kriteria pembeli beritikad baik, hakim dalam Putusan Tingkat Pertama, Putusan Tingkat Banding, dan Putusan tingkat kasasi belum melakukan sesuai petunjuk yang tertera dalam SEMA. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 909 PK/Pdt/2020 yang diteliti bahwa dalam permohonan peninjauan kembali hakim baru memberikan pertimbangan tentang pembeli beritikad baik sesuai SEMA.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pembeli Beritikad Baik, Jual Beli Hak Atas Tanah

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the legal protection of buyers in good faith for the sale and purchase of land rights in Indonesia and to analyze the legal consequences of lawsuits against deed of sale and purchase in the case of buyers with good intentions. This type of research is normative research. The results of the research show that in practice the decisions that were issued after the publication of SEMA Number 4 of 2016, in use SEMA as a basis for consideration to determine the criteria for the Buyer's Decision, the First court, court of appealed and Cassation not referred SEMA for the Adjudication. Based on the Supreme Court's Adjudication Number 909 PK/Pdt/2020, it was examined that in the application for review, the judge gave consideration to buyers with good intentions according to SEMA.

Keywords : Legal Protection, Good Faith Buyer, Buy and Sell Land Rights.

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang berlandaskan hukum, hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan sebagai berikut, "Negara Indonesia adalah Negara Hukum", yang dimaksud dalam pasal ini bahwa Indonesia merupakan Negara Hukum (*Rechtsstaat*) yang menjunjung tinggi prinsip-prinsip Negara Hukum, yaitu prinsip menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan

kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.¹

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu² dan Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang membuat janji kepada orang lain atau keduanya membuat janji untuk melakukan suatu hal yang telah disepakati.³ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sebagai berikut: "Perjanjian adalah suatu perbuatan, yakni satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih." Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.⁴ Berdasarkan, Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar, harga yang telah, dijanjikan. Dalam perjanjian jual beli, dijelaskan hak dan kewajiban bagi para, pihaknya yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.

Menurut R. Subekti, Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.⁵ Itikad baik pelaksanaan kontrak mengacu kepada itikad baik yang obyektif. Standar yang digunakan dalam itikad baik adalah standar obyektif yang mengacu kepada suatu norma yang obyektif. Ketentuan itikad baik menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma tersebut dikatakan obyektif karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik tersebut.⁶ Pelanggaran atas asas itikad baik dalam suatu perjanjian menyebabkan tidak terpenuhinya syarat subyektif maupun syarat obyektif dari sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, oleh karenanya suatu perjanjian haruslah dinyatakan tidak mengikat dan batal demi hukum.

Dalam pelaksanaan jual beli memiliki kemungkinan yang dapat terjadi dan merugikan pihak pembeli. Sebagai contoh, apabila seorang pembeli melakukan

¹ Supriadi, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 29.

² Innaka, Antari, and Mr Sularto. "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perianjian Jual Beli Perumahan." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 24, no. 3 (2012): 504-514.

³ *Ibid.*

⁴ Suhamoko, *Hukum Perjanjian, Teori Dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm. 1.

⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Aditya Bakti, 2014), hlm. 15.

⁶ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kontrak Di Berbagai Sistem Hukum*, (Jakarta: FH UII, 2017), hlm. 191.

pembelian atas tanah dari seseorang yang pada kenyataannya bukanlah pemilik asli tanah tersebut dan pemilik aslinya bahkan tidak mengetahui jika tanahnya telah dijual belikan kepada pihak lain atau suatu pihak membeli tanah pihak lain, tetapi karena dengan itikad tidak baik, ternyata dikemudian hari baru diketahui bahwa tanah tersebut dalam sengketa. Atas hal tersebut, terdapat pihak pembeli yang pada akhirnya mengalami kerugian akibat dari perbuatan hukum tersebut. Seorang pembeli yang telah memiliki itikad baik dalam membeli tanah tersebut karena tidak mengetahui secara lengkap catatan tanah yang ia beli tersebut mengakibatkan kerugian bagi pembeli, sehingga perlu adanya perlindungan hukum kepada pembeli tersebut. Mengenai itikad baik dalam jual beli tanah, pada dasarnya dilihat dari telah terpenuhinya atautkah tidak terpenuhinya syarat sah dari jual beli tersebut. Atas dasar tersebut, apabila terdapat sengketa terkait dengan pembeli yang beritikad baik hakim dapat menentukan apakah seorang pembeli tanah tersebut dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik atau tidak. Kejujuran atau itikad baik, dapat dilihat dalam dua macam, yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam perhubungan hukum itu.⁷

Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan payung hukum yang dapat memberikan perlindungan kepastian hukum, salah satunya yakni mengajukan upaya hukum melalui lembaga peradilan bagi pembeli yang merasa dirugikan. Terdapat perkembangan yang positif bagi pembeli tanah yaitu dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) sebagai hasil rapat pleno untuk membahas permasalahan hukum oleh Mahkamah Agung terkait dengan pembelian tanah yang dibeli oleh pihak yang memiliki itikad baik. Pada tahun 2012 diterbitkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada poin 9 dijelaskan bahwa dapat memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik, meskipun setelah terjadinya peralihan hak diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak. Selanjutnya pada tahun 2016, Mahkamah Agung menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam poin 4 rumusan hukum kamar perdata mengatur mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi yang menjelaskan bahwa kriteria pembeli yang dianggap memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian tanah, sehingga sangat positif bagi semua pembeli tanah, dan khususnya sangat penting bagi perkembangan peraturan mengenai tanah di Indonesia.

Menurut Setiono, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁸ Pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata: "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat

⁷ Kusuma, I. Made Krishna Dharma, Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no.2 (2020): 213-217.

⁸ Setiono, *Supremasi Hukum*, (Surakarta: UNS, 2004), Hlm. 3.

memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga". Sehubungan dengan pasal 1320 mengenai syarat sahnya suatu perjanjian khususnya tidak terpenuhinya syarat obyektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Terhadap pembeli yang beritikad baik sudah sepatutnya dilindungi oleh hukum seperti yang terdapat dalam Putusan Nomor Mahkamah Agung Nomor 909 PK/Pdt/2020 dimana dalam kasus ini terdapat jual beli atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 287/Tonjong, jual beli dilakukan atas dasar Akta Jual Beli (AJB) Nomor 53 Tahun 2012, tanggal 4 Desember 2012 di hadapan Notaris/PPAT Hasnawati Juweni Shande, S.H., M.Kn., dimana tanah objek jual beli tersebut tidak dalam status sita atau berperkar. Sebelum Akta Jual Beli dilakukan, Haryanto telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Nomor 01, tanggal 1 Oktober 2012 dengan Tergugat II sebagai calon pembeli di hadapan Notaris/PPAT Lily Iswanti Sudjono dan penjual telah menerangkan statusnya tidak menikah, selanjutnya berdasarkan PPJB Nomor 01, tanggal 1 Oktober 2012 itu ditindaklanjuti dengan Akta Jual beli Nomor 53 Tahun 2012, tanggal 4 Desember 2012. Objek perkara tersebut baru diketahui oleh pembeli sebagai harta bersama setelah Akta Jual beli dilakukan.

Berdasarkan penjelasan di atas peneliti tertarik melakukan analisis mendalam terkait perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas hak atas tanah yang perlu dikaji lebih lanjut.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas jual beli hak atas tanah di Indonesia?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap gugatan pembatalan akta jual beli dalam hal pembeli beritikad baik?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang tertera diatas, maka tujuan penulis dalam artikel ini adalah:

1. Mengetahui secara rinci mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas jual beli hak atas tanah di Indonesia
2. Mengetahui secara rinci mengenai akibat hukum terhadap gugatan pembatalan akta jual beli dalam hal pembeli beritikad baik

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang mengacu pada perspektif hukum yuridis normatif. Secara definisi yuridis normatif merupakan bentuk metode dengan melihat sistem normatif secara otonom dalam memahami kondisi masyarakat.

Metode analisisnya dengan mengumpulkan perundangan secara tertulis dan sumber tulisan lainnya yang saling berkaitan.⁹

Adapun sumber bahan hukumnya menggunakan: 1) sumber hukum primer, sebagai rujukan utama dalam bentuk konstitusi negara dan perundangan di Indonesia; 2) sumber hukum sekunder, sebagai penjelasan dari sumber hukum primer, seperti hasil penelitian, abstraksi, kamus hukum, jurnal, keputusan pengadilan, dan buku hukum lainnya; dan 3) sumber hukum tersier, sebagai sumber dengan petunjuk dan penjelasan tentang sumber hukum primer dan sekunder.¹⁰ Penelitian ini bersifat kualitatif-deskriptif dengan menyajikan gambaran dan pernyataan dari analisis penelitian terhadap obyek yang sedang dikaji. Teknik pengumpulannya bersifat studi pustaka dengan mengambil sumber tertulis. Ini juga bisa disebut analisis yuridis kualitatif sebagai perolehan informasi yang berasal dari perundangan dan tulisan ilmiah tentang hukum perdata dan agraria.¹¹

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah di Indonesia

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹² Sedangkan menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹³ Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.¹⁴

Pembeli yang beritikad baik adalah Pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya; Dari hasil tinjauan literatur, telah dapat dilihat adanya kesepakatan di antara para penulis bahwa "pembeli yang beritikad baik" seharusnya ditafsirkan sebagai: "pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli". Mengenai pengertian pembeli beritikad baik, R. Subekti merumuskan

⁹ Amirudin Dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), Hlm. 32.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2007), Hlm. 12.

¹¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), Hlm. 22.

¹² Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum." *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016): 448-467.

¹³ Larasati, Fadhila Restyana, and Mochammad Bakri. "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik." *Jurnal Konstitusi* 15, no. 4 (2019): 881-902.

¹⁴ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Gajah Mada University Press: Yogyakarta, 2011), hlm.10.

bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.¹⁵ Sedangkan, menurut Ridwan Khairandy merumuskan pembeli beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.¹⁶ Makna "pembeli beritikad baik" sebagaimana diidentifikasi sebagai berikut:¹⁷

1. Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya.
2. Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.
3. Dalam perkara lelang, putusan-putusan hakim pada dasarnya melindungi pembeli lelang, kecuali ketika pembeli menyalahgunakan keadaan atau hak atas tanah terkait ternyata telah dihapuskan.
4. Meskipun terdapat ketentuan yang membatasi bahwa keberatan atau gugatan atas hak atas tanah terdaftar hanya dapat diajukan dalam jangka waktu lima tahun, namun jangka waktu ini pada praktiknya tidak mengikat. Karena, ketentuan daluwarsa ini tidak berdiri sendiri, melainkan mempersyaratkan adanya itikad baik pemegang sertifikat yang harus ditetapkan oleh hakim (lihat poin 2 di atas), di samping sertifikat harus diterbitkan secara sah dan tanah dikuasai secara nyata oleh pemegang sertifikat.

Pemaknaan itikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya saja. Itikad baik dalam pengertian Objektif disebutkan dalam pasal 1338 ayat 3 BW "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Itikad baik yang dimaksud merupakan itikad baik dalam arti objektif, yaitu itikad baik pada waktu pelaksanaan perjanjian. Munir Fuadi merumuskan bahwa itikad baik hanya diisyaratkan dalam hal pelaksanaan dari suatu kontrak, bukan pada pembuatan suatu kontrak.¹⁸ Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak

¹⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014), hlm. 15.

¹⁶ Sekarini, Marsha Angela Putri, and I. Nyoman Darmadha. "Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak Berkaitan Dengan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* (2018).

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Edisi 1 Cetakan ke-1, (LaksBang Mediatama: Yogyakarta, 2008), Bdk. Jonaedi Efendi, *Rekonstruksi Dasar pertimbangan Hukum Hakim Berbasis Nilai-nilai Hukum dan Rasa Keadilan yang Hidup dalam Masyarakat*. Edisi Pertama. Cetakan ke-1. (Prenadamedia: Jakarta, 2008), hlm. 5.

¹⁸ Rusmiyati dan Antari Innaka, 2012, *Kedudukan Asas Itikad Baik Dalam Pengertian Objektif (Kepatutan) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Akta Kuasa Menjual Tanah*

mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak; Sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan, di mana tindakan seseorang (misalnya Pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat. Ukuran kepatutan tersebut, dalam hal ini kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pembeli, akan diuraikan lebih lanjut pada poin selanjutnya. Menurut KUH Perdata, bagaimanapun juga, unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara besit (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan besit (kedudukan berkuasa) beritikad buruk. Pasal 531 KUH Perdata menyatakan: "Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya." Sementara Pasal 532 KUH Perdata menyatakan: "Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila Pemegang Besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan."

Setelah pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria, segala hal yang mengatur obyek tanah tidak lagi merujuk pada KUH Perdata, meskipun Undang-Undang Pokok Agraria tidak memuat pengertian itikad baik terkait penguasaan atau perolehan hak atas tanah. Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32). Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan: "penguasaan atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya", sedangkan Pasal 32 ayat (2) menyebut: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

Kontrak atau perjanjian adalah sangat penting kedudukannya dalam merangkai hubungan hukum dalam bentuk hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh para pelaku bisnis (para pihak) yang harus ditaati dan dilaksanakan dengan penuh itikad baik demi untuk mengamankan transaksi bisnisnya.¹⁹ Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang mendefinisikan sebuah perjanjian sebagai berikut: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih" Terjadinya pengikatan diri terhadap satu orang lain atau lebih tersebut menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari satu atau lebih pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut.

(Sudi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Register Perkara Nomor 01/PDT.G/2010/PN.SLMN. Jurnal Penelitian Hukum Gadjah Mada, Volume V, April 2012, hlm. 18.

¹⁹ Ahmadi Miru, Nurfaidah Said, Amirah, *Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama Waralaba*, Jurnal Analisis, Volume. 2. No 2.: 165:171, 2013, hlm. 166.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian selalu ada 2 (dua) pihak ataupun lebih, bahwa satu pihak yang wajib melakukan atas suatu prestasi (disebut debitur) sedangkan pihak yang lain merupakan pihak yang berhak menerima atas suatu prestasi (disebut kreditur). Sama halnya dalam perjanjian jual beli, harus dilakukan 2 (dua) pihak ataupun lebih yang saling mengikatkan diri, yang disebut sebagai pihak penjual dan pembeli. Pengikatan diri satu sama lain antara penjual dan pembeli akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya suatu kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari penjual untuk menyerahkan objek (benda) yang menjadi objek jual beli kepada pembeli. Pembeli juga berkewajiban untuk membayar objek yang telah dibelinya sesuai dengan kesepakatan dengan penjual. Bahwa dalam perjanjian jual beli tidak hanya berupa pengikatan jual beli antara kedua belah pihak, namun juga harus memperhatikan syarat-syarat sah suatu perjanjian agar tidak terjadi perjanjian yang batal demi hukum ataupun yang dapat dibatalkan.

Selanjutnya untuk membuat suatu perjanjian maka harus memenuhi syarat syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak.²⁰ Objek tersebut akan terwujud dalam prestasi yang mengakibatkan perjanjian harus dipenuhi atau utang harus dibayar salah satu pihak kepada pihak lainnya.

Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 telah ditegaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik adalah:

1. Melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan, dan
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan. Kedua syarat tersebut semestinya dibaca sebagai suatu syarat kumulatif. Kriteria obyektif ini, telah diterapkan pula oleh pengadilan di tingkat bawah.

Penerapan prinsip pembeli beritikad baik diatur pada Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad

²⁰ Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, (Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, 2005), Hlm. 53.

baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah sebagai berikut:²¹

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - 4) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - 5) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual. - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - 3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

3.2 Akibat Hukum Terhadap Gugatan Pembatalan Akta Jual Beli Dalam Hal Pembeli Beritikad Baik

Notaris/PPAT dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar notaris/PPAT sebelum membuat akta harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada perundang-undangan yang berlaku, meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada notaris/PPAT serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan didalam akta, apabila notaris/PPAT kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta penting itu berarti notaris/PPAT bertindak tidak hati-hati.²² PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya diperlukan kehati-hatian dari PPAT itu sendiri dalam menerima pekerjaan ataupun klien. Ketika PPAT merasa ragu atau kurang yakin terhadap para pihak atau klien tersebut PPAT wajib dan berhak untuk menggali dan mencari tahu informasi yang lebih banyak lagi karena PPAT hanya menerima bukti formil, agar supaya tidak ada pihak yang merasa dirugikan setelah terjadi suatu perikatan atau pembuatan akta PPAT, dan bahkan PPAT dapat menolak klien tersebut

²¹ Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, hlm. 7.

²² Fikri Ariesta R, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, Lex Renaissance, Vol. 3, No. 2, 2018, hlm. 3.

apabila masih tetap ragu atau tidak yakin terhadap klien tersebut, hal itu dilakukan untuk menghindari adanya pihak yang dirugikan nantinya.

Pembeli Beritikad Baik dalam praktik di Indonesia, belum ada standar yang dapat menjadi pegangan/baku, baik yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, maupun yurisprudensi, sehingga sangat ditentukan pandangan Hakimnya dan bersifat kasuistik. Secara teoretis, sengketa jual beli tanah antara pemilik asal melawan pembeli beritikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara dua doktrin, yaitu:²³

- a. Doktrin "*Nemo Plus Iuris Transferre (ad alium) Potest Quam Ipse Habet*" (seseorang tak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya) yang membela gugatan pemilik asal; dan
- b. Doktrin/asas "*bona fides*" (itikad baik) yang melindungi pembeli beritikad baik. Posisi hukumnya memang dilematis, karena menempatkan dua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk saling berhadapan di pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak lain (penjual) yang mungkin beritikad buruk. Jika dalil pembeli dikabulkan, maka dia akan dianggap sebagai pemilik baru, meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang semestinya tidak berwenang. Sementara jika dalil tersebut tidak dapat dibenarkan, maka pengalihan hak akan dianggap tidak sah dan pemilik asal akan tetap menjadi pemilik sahnya.

Lebih lanjut dijelaskan oleh Urip Santoso, terdapat beberapa unsur yang secara kumulatif harus dipenuhi sehingga seseorang dapat dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik dan pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya, yaitu:²⁴

- a. Sertifikat Diterbitkan Secara Sah;
Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat diterbitkan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan pendaftaran tanah yang berlaku. Dalam penerbitan sertifikat tidak cacat yuridis, yaitu tidak ada cacat prosedur, cacat substansi, dan cacat wewenang.
- b. Sertifikat atas Nama Orang atau Badan Hukum;
Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atas nama perseorangan, beberapa orang secara bersama-sama, atau badan hukum.
- c. Hak atas Tanah Diperoleh Dengan Itikad Baik;
Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa dalam prinsip umum, itikad baik itu ada pada tiap orang, sedangkan itikad buruk harus dibuktikan. Jadi, beban pembuktian ada pada pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut. Yang dimaksud dengan itikad baik dalam Hukum Adat, misalnya apabila jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai serta memenuhi syarat-syarat materiel diadakannya jual beli tersebut. Dalam perkembangan masyarakat

²³ Fransiscus Xaverius Sumarja, *Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beritikad Baik*, (LPPM Unila: Lampung, 2017), hlm. 1.

²⁴ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Perdanamedia Group, 2015), hlm. 177.

madani sekarang ini, baik seorang calon Pembeli atau calon Kreditur dapat dikatakan beritikad baik apabila sebelum membeli tanah atau menggunakan tanah sebagai jaminan utang meneliti dahulu keabsahan dari pemilik tersebut.

Dalam hal ini, peranan dari seorang PPAT sebagai pembantu penyelenggara pendaftaran tanah menjadi sangat penting. Seseorang dapat dikatakan memperoleh tanah dengan itikad baik, apabila ia memperoleh tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menyerobot, atau tidak menduduki tanah milik orang lain lalu diterbitkan patuk pajak bukti/*landrente*, girik, pipil, kekitir, atau kutipan *letter c* oleh kepala desa/kepala kelurahan.

d. Hak atas tanah Dikuasai Secara Nyata;

Hak atas tanah secara fisik dikuasai dan dipergunakan oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri atau digunakan oleh orang lain yang mendapat persetujuan atau izin dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

e. Sertifikat Telah Berusia 5 (lima) Tahun;

Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemilik Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk meminta pembatalan sertifikat, ataupun tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan atas tanah atau penerbitan sertifikat. Apabila kelima unsur tersebut sudah dipenuhi, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut hak atas tanahnya.

Bahwa dalam Putusan Nomor 909 PK/Pdt/2020, bahwa hakim dalam memutus perkara peninjauan kembali dalam kasus pembeli beritikad baik, pada putusannya memenangkan pemohon peninjauan kembali karena hakim berpendapat telah terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusan Judex Juris yang membatalkan putusan Judex Facti Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, serta telah mengabulkan gugatan Penggugat, Bahwa putusan dan pertimbangan Judex Juris tidak tepat dan keliru karena tidak memperhatikan atau mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Kesepakatan rapat Pleno Kamar Perdata, sehingga putusan Judex Juris telah mengakibatkan tidak terwujudnya kesatuan penerapan hukum atau konsistensi putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang pada akhirnya menciptakan ketidak-adilan, Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 pada pokoknya menyatakan bahwa: Pembeli tanah yang beritikad baik berhak memperoleh perlindungan hukum dan pemilik semula yang berhak hanya dapat menuntut ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. Konsep pembeli tanah yang beritikad baik kemudian diperkuat dan diperjelas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Kesepakatan Rapat Pleno Kamar yang pada pokoknya adalah bahwa pembeli yang beritikad baik membeli tanah dari penjual sebagai pemilik tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah, jual beli dilakukan di hadapan PPAT, pada waktu jual beli tanah objek jual beli tidak sedang dalam sita atau perkara.²⁵

²⁵ Putusan Mahkamah Agung Nomor 909 PK/Pdt/2020

Bahwa dalam perkara ini jelas memenuhi kriteria yang disebut dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 yaitu membeli dari Haryanto yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 287/Tonjong, jual beli dilakukan atas dasar Akta Jual Beli (AJB) Nomor 53 Tahun 2012, tanggal 4 Desember 2012 di hadapan Notaris/PPAT Hasnawati Juweni Shande, S.H., M.Kn., tanah objek jual beli tidak dalam status sita atau berperkara. Sebelum Akta Jual Beli dilakukan, Haryanto telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Nomor 01, tanggal 1 Oktober 2012 dengan Tergugat II sebagai calon pembeli di hadapan Notaris/PPAT Lily Iswanti Sudjono dan penjual telah menerangkan statusnya tidak menikah, selanjutnya berdasarkan PPJB Nomor 01, tanggal 1 Oktober 2012 itu ditindaklanjuti dengan Akta Jual beli Nomor 53 Tahun 2012, tanggal 4 Desember 2012. Objek perkara baru diketahui sebagai harta bersama setelah Akta Jual beli dilakukan, sehingga hakim mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT Makmur Persada Indonesia dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019, tanggal 12 Februari 2019.²⁶

4. Kesimpulan

Mengacu pada analisis masalah dan pertanyaan penelitian maka dapat diambil kesimpulan implementasi perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam akta jual beli yakni pembeli wajib dalam membeli tanah dari penjual sebagai pemilik tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah, jual beli dilakukan di hadapan PPAT, pada waktu jual beli tanah objek jual beli tidak sedang dalam sita atau perkara dan apabila terdapat gugatan pembatalan akta jual beli tanah, penggugat harus membuktikan bahwa jual beli tersebut dapat dibatalkan jika melanggar syarat subjektif yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan batal demi hukum jika melanggar syarat objektif, kemudian akta tersebut hanya akan menjadi akta dibawah tangan saja dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Daftar Pustaka

Buku

- Amirudin, Zainal Asikin. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Efendi, Jonaedi. Rekonstruksi Dasar pertimbangan Hukum Hakim Berbasis Nilai-nilai Hukum dan Rasa Keadilan yang Hidup dalam Masyarakat. Edisi Pertama. Cetakan ke-1. (Prenadamedia: Jakarta, 2008.
- Hadjon, Philipus, M. Pengantar Hukum Administrasi Indonesia. Gajah Mada University Press: Yogyakarta, 2011.
- Hernoko, Agus Yudha. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Edisi 1 Cetakan ke-1. LaksBang Mediatama: Yogyakarta, 2008.
- Khairandy, Ridwan. Itikad Baik Dalam Kontrak Di Berbagai Sistem Hukum. Jakarta: FH UII, 2017.
- Muljadi, Kartini Dan Gunawan Widjaja, Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang. Jakarta : Rajagrafindo Perkasa, 2005.
- Santoso, Urip. Perolehan Hak Atas Tanah. Jakarta: Perdanamedia Gorup, 2015.

²⁶ Putusan Mahkamah Agung Nomor 909 PK/Pdt/2020

- Setiono. *Supremasi Hukum*. Surakarta: UNS, 2004.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- Soerjono, Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2007.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian, Teori Dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- Supriadi. *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Jurnal

- Amirah, Ahmadi Miru, and Nurfaidah Said. "Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama Waralaba.", *Jurnal Analisis* 2. No 2. (2013).
- Fikri Ariesta R, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, *Lex Renaissance*, Vol. 3, No. 2, (2018)
- Innaka, Antari, and Mr Sularto. "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 24, no. 3 (2012): 504-514.
- Kusuma, I. Made Krishna Dharma, Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (2020): 213-217.
- Larasati, Fadhila Restyana, and Mochammad Bakri. "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik." *Jurnal Konstitusi* 15, no. 4 (2019): 881-902.
- Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum." *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016): 448-467.
- Rahman, Fikri Ariesta. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap." *Lex Renaissance*, 3 No. 2, (2018).
- Rusmiyati dan Antari Innaka, *Kedudukan Asas Itikad Baik Dalam Pengertian Objektif (Keputusan) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Akta Kuasa Menjual Tanah (Sudi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Register Perkara Nomor 01/PDT.G/2010/PN.SLMN*. *Jurnal Penelitian Hukum Gadjah Mada* 5 (2012).
- Sekarini, Marsha Angela Putri, and I. Nyoman Darmadha. "Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak Berkaitan Dengan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* (2018).

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

Putusan

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 909 PK/Pdt/2020