

Tanggung Gugat Sengketa Hak Pertanahan Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik

Deny Pratika, Suwito, Rommy Hardyansah

Magister Hukum Universitas Sunan Giri Surabaya

denypratikaofficial@gmail.com , dr.suwito.sh@gmail.com ,

dr.rommyhardyansah@gmail.com

ABSTRACT

The purpose of this study is to determine the legal basis or legal considerations of the panel of judges in deciding Civil Case Number 29/Pdt.G/2023/PN.Mjk. To find out these problems, the author uses Normative Research methods, legislative approaches, scientific journals, court decisions, with Library data collection techniques, and descriptive and qualitative analysis. The result of the author's analysis is that he disagrees with the judge's consideration in deciding the case, with considerations including the existence of procedures or conditions for the legal acquisition of sale and purchase of land based on Legislation, as well as the existence of a Supreme Court Circular Letter governing Good Faith Buyers, and the absence of strict regulations governing legal protection for good faith buyers, causing multiple interpretations of existing rules and resulting in different court decisions even in the same type of case.

Keywords : *Liability, land title dispute, agreement, good faith purchaser.*

ABSTRAK

Adapun tujuan penelitian ini adalah guna untuk mengetahui dasar hukum atau pertimbangan hukum dari majelis hakim dalam memutuskan Perkara Perdata Nomor 29/Pdt.G/2023/PN.Mjk. Untuk mengetahui permasalahan tersebut Penulis menggunakan metode Penelitian Normatif, Pendekatan Perundang-undangan, jurnal ilmiah, putusan pengadilan, dengan Teknik Pengumpulan data Kepustakaan, dan analisis yang deskriptif serta kualitatif. Hasil analisis Penulis adalah tidak setuju dengan pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara tersebut, dengan pertimbangan-pertimbangan diantaranya adalah adanya tata cara atau syarat perolehan yang sah jual beli atas tanah berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan, serta adanya Surat Edaran Mahkamah Agung yang mengatur tentang Pembeli Beritikad baik, serta tidak adanya peraturan yang tegas mengatur tentang perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, menyebabkan adanya multi tafsir dari aturan yang ada dan berimbas dari putusan pengadilan yang berbeda meski dalam jenis perkara yang sama.

Kata Kunci : *Tanggung gugat, sengketa hak pertanahan, perjanjian, pembeli yang beritikad baik.*

PENDAHULUAN

Indonesia menempatkan Pancasila sebagai Filosofi dalam berbangsa dan bernegara, yang mana filosofi tersebut memiliki makna jika setiap kehidupan berbangsa dan bernegara harus berdasarkan dengan nilai-nilai ketuhanan serta nilai-nilai berkeadilan. Dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar tahun 1945, yang menyatakan "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-

besar kemakmuran rakyat”, dan Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Hukum pertanahan bermuara pada Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, dimana dalam UUPA tersebut haruslah berlandaskan pada suatu hukum adat dan hukum positif yang saat ini berlaku dan berkembang. Atas hal-hal tersebut, secara tegas telah ditelaah dan dicantumkan dalam konstitusi yang tak ternilai.

Tujuan hukum agraria nasional yaitu, untuk kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemakmuran Bangsa Indonesia berdasarkan falsafah bangsa, yaitu Pancasila. Hal ini dipertegas dengan penjelasan Pasal 28h ayat 4 Undang-Undang Dasar tahun 1945, yang menyatakan “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”. Inti dari ketentuan pasal tersebut adalah adanya penghormatan hak individu oleh negara yang selaras dengan tujuan negara dalam undang-undang dasar tahun 1945 alinea keempat, yang bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Pada hakikatnya tanah yang dikuasai oleh negara Indonesia dipergunakan untuk kesejahteraan masyarakat.

Proses kepemilikan sebuah tanah dapat dilakukan dengan beberapa cara yang telah diatur dan ditetapkan oleh pemerintah. Salah satunya adalah melalui proses jual beli, dari proses jual beli tersebut suatu objek tanah dapat beralih hak kepemilikannya dari satu pihak ke pihak lainnya. Dengan adanya suatu kebutuhan atas tanah, negara Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar tahun 1945, telah memberikan sebuah jaminan serta perlindungan terhadap hak-hak setiap warga negara untuk memiliki, mendapatkan, serta menikmati hak milik atas tanah tersebut (Santoso, 2010).

Dalam esensi perjanjian jual beli terdapat dua unsur utama, yaitu barang dan harga. Penjual dan pembeli harus mencapai kesepakatan mengenai harga dan barang yang akan dibeli. Sebuah transaksi jual beli dianggap sah ketika kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut telah sepakat mengenai harga dan barang yang dibeli. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar (Subekti, 1995).

Dalam setiap perjanjian atau persetujuan akan melahirkan sebuah perikatan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1233 KUH Perdata yang berbunyi “Setiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang”. Ditegaskan juga jika setiap kewajiban perdata terjadi karena dikehendaki oleh pihak yang terkait dalam perjanjian atau perikatannya. Dengan demikian maka, perjanjian atau perikatan merupakan sebuah hubungan hukum yang terdiri dari dua atau lebih orang yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak atau lain pihak dalam hubungan hukumnya.

Setelah terjadinya perikatan atau perjanjian jual beli atas suatu tanah, dalam hal ini Pemerintah Indonesia memberikan jaminan bagi setiap orang yang mendaftarkan tanahnya, hal tersebut diatur di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu: “Untuk menjamin

kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Maksud Pasal 19 ayat (1) di atas bahwa Pendaftaran Tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum dalam Pendaftaran Tanah meliputi kepastian mengenai subyek hak atas tanah, kepastian mengenai obyek (letak, luas, batas, dan luas bidang tanah) dan kepastian mengenai status hak atas tanah, yang dilakukan oleh pemerintah di seluruh wilayah Indonesia.

Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara yaitu Pendaftaran Tanah secara sistematis dan Pendaftaran Tanah secara sporadik. Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan secara serentak berdasarkan inisiatif pemerintah terhadap objek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran Tanah secara sporadik dilaksanakan secara individual atau massal atas permintaan pemilik tanah yang berkepentingan terhadap satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Dalam setiap transaksi jual - beli tidak pernah jauh dengan sebuah sengketa, terutama jika objek yang diperjual belikan merupakan sebuah objek tanah dan bangunan. Sengketa pertanahan akan selalu ada selama ada pihak yang merasa dirugikan, merasa hak-haknya tidak terpenuhi dalam perikatan jual - beli yang terjadi. Sengketa tanah merupakan suatu sengketa yang muncul dan selalu ada karena adanya perselisihan maupun konflik kepentingan atas tanah yang dipersengketakan. Yang mana konflik atau sengketa tanah, adalah suatu hal yang sangat umum terjadi saat ini.

Permasalahan yang sering terjadi dalam jual beli tanah di Indonesia, karena adanya salah satu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata dimana Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Dalam pembahasan penelitian ini penulis mengambil satu problematika hukum, yaitu problematika hukum norma samar (Vage Normen). Norma samar (Vage Normen) merupakan keadaan dimana terdapat peraturan Perundang-Undangan yang belum jelas makna dari peraturan tersebut dan belum adanya penjelasan yang detail mengenai peraturan Pasal tersebut. Kekaburan norma dapat terjadi akibat dari pengaruh unsur-unsur dan definisi yang terdapat didalam pasal tersebut masih belum jelas, sehingga batasan dari perbuatan tersebut pun tidak jelas dan dapat menimbulkan multi tafsir. Dalam perkembangannya, untuk menutupi adanya kekaburan norma tersebut dalam suatu pemerintahan biasanya dilakukan dengan membuat suatu peraturan hukum baru. Penerapan peraturan hukum dilakukan untuk menemukan asas-asas dalam bermasyarakat yang dipergunakan hakim dalam memutuskan suatu perkara.

Selain itu, dalam menarik kesimpulan dipergunakan metode berpikir induktif yaitu suatu pola berpikir berdasarkan fakta yang bersifat khusus kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum berdasarkan uraian tersebut. Serta secara analogi dapat

disimpulkan setiap orang atau badan hukum yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, haruslah dapat mempertanggung jawabkan setiap perbuatannya. Salah satu pertanggung jawaban tersebut adalah dengan memberikan atau membayar ganti rugi, kepada pihak yang merasa dirugikan, atau pihak yang merasa hak-haknya tidak terpenuhi, tentunya dengan didukung oleh bukti-bukti yang konkrit dalam suatu persidangan. Sama halnya seperti dalam Perkara Perdata Nomor 29/Pdt.G/2023/PN.Mjk.

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.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini berdasarkan pada penelitian hukum yang dilakukan dengan memakai pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Oleh karena itu, dalam penelitian ini bahan pustaka merupakan data dasar untuk melakukan penelitian.

Peneliti menggunakan pendekatan kualitatif yaitu pendekatan yang tidak menggunakan perhitungan, akan tetapi dengan menggunakan paradigma naturalistik, yaitu penelitian yang dilaksanakan konteks atau wajar yang sebenarnya sesuai dengan keadaan penelitian. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan penelitian kualitatif, karena alasan tersebut gejala yang diteliti ini merupakan gejala sosial yang dinamis. Selain itu, karena menekankan analisisnya pada proses pengumpulan deduktif dan induktif serta pada analisis terdapat dinamika hubungan antar fenomena yang diamati dengan menggunakan logika ilmiah.

Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan. Penelitian normatif ini adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum. Jenis penelitian ini dipergunakan karena peneliti ingin mengkaji segala sesuatu yang berhubungan dengan tanggung gugat sengketa hak pertanahan terhadap pembeli beritikad baik.

Dalam metode ini terdapat tiga sumber hukum guna menunjang penelitian bagi penulis, yaitu:

1. Sumber Hukum Primer

Digunakan untuk mencari suatu landasan hukum. Bahan sumber hukum primer yaitu mencakup peraturan perundang-undangan yang saat ini berlaku dan juga sesuai dengan judul pembahasan yang penulis kerjakan.

2. Sumber Hukum Sekunder

Sumber hukum sekunder juga dapat diartikan sebagai sumber hukum yang memberi penjelasan mengenai Sumber Hukum Primer. Sumber hukum sekunder umumnya diperoleh dari suatu publikasi hukum, dokumen-dokumen resmi atau yang meliputi: Buku

hukum, literatur, pendapat para ahli, jurnal, media cetak, serta bahan lainnya yang sesuai dengan pembahasan atau penelitian yang penulis kerjakan.

3. Sumber Hukum Tersier

Sumber hukum tersier bisa disebut juga dengan bahan hukum referensi, bahan acuan atau bahan rujukan, dan bersifat lebih khusus daripada sumber bahan hukum primer maupun sumber bahan hukum sekunder. Sumber bahan hukum yang mampu memberikan suatu penjelasan ataupun juga sebagai petunjuk atas data hukum sumber sekunder, ensiklopedia maupun melalui website (internet), maupun lainnya yang sesuai dengan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sebagai sebuah Negara hukum berdasarkan Pancasila, Indonesia harus memberikan perlindungan hukum kepada seluruh warga masyarakatnya sesuai dengan nilai-nilai Pancasila. Karena itu, perlindungan hukum berdasarkan Pancasila mengakui dan melindungi harkat dan martabat manusia berdasarkan nilai-nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan, persatuan, permusyawaratan, dan keadilan sosial. Nilai-nilai ini mengakui dan melindungi hak asasi manusia di dalam kerangka Negara yang bersatu, dengan menghormati semangat kekeluargaan dalam mencapai kesejahteraan bersama. Perlindungan hukum di dalam Negara yang berdasarkan Pancasila, maka asas yang penting ialah asas kerukunan berdasarkan kekeluargaan (Hadjon, 1987).

Perlindungan hukum dalam konteks perjanjian jual-beli, baik bagi pembeli yang bertindak dengan niat baik maupun untuk semua pihak dengan niat baik, merupakan prinsip yang sangat dihormati dalam sistem hukum Indonesia yang bersumber dari hukum adat. Itikad baik dalam transaksi jual-beli penting dalam penilaian jika ada perselisihan di masa depan. Pembeli yang bertindak dengan niat baik adalah pembeli yang tidak mengetahui atau seharusnya tidak tahu tentang kecacatan dalam proses transfer kepemilikan tanah yang dibelinya. Berdasarkan literatur, banyak penulis sepakat bahwa "pembeli yang bertindak dengan niat baik" seharusnya diinterpretasikan sebagai, "pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli".

Pembeli Beritikad Baik dianggap sebagai Pembeli yang tidak pernah mengira bahwa penjual tanah itu bukan satu-satunya orang yang memiliki hak atasnya, atau Pembeli yang tidak mengetahui adanya kesepakatan (tindakan hukum dari Penjual) dalam transaksi jual beli yang telah dilakukannya sebelumnya. Ketidaktahuan pembeli juga bisa disebabkan oleh pencabutan Surat Kuasa oleh pemilik asli, sehingga pembeli tidak tahu bahwa penjual sebenarnya tidak memiliki wewenang untuk menjual. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Hakim umumnya mempertimbangkan ketidaktahuan Pembeli mengenai kewenangan Penjual dan kemungkinan adanya cacat dalam proses peralihan hak atau jual beli tanah untuk menentukan apakah ada itikad baik atau tidak.

Tanah merupakan salah satu objek atau benda yang bisa dikuasai, oleh setiap orang dengan menempatkan hak kebendaan sesuai peraturan yang berlaku. Perolehan hak atas tanah dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu dengan cara *occupatio* dan cara *traditio*. Cara

Occupatio dilakukan dengan cara menduduki objek tanah yang dikehendakinya, yang dapat diartikan sabagai cara perolehan tanpa bantuan dari pihak manapun. Sedangkan cara traditio, suatu perolehan hak yang dilakukan karena adanya pemilik sebelumnya telah menyerahkan objek yang dikuasainya kepada orang lain. (Sofyan, 1974)

Perolehan hak secara rinci diatur dalam Pasal 584 KUHPerdata, yang berbunyi “Hak milik atas suatu benda atau objek tidak bisa didapatkan selain dengan cara pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan kewarisan, dan dengan penunjukan atau penyerahan guna pemindahan suatu hak milik yang dilakukan oleh seseorang yang merasa berhak untuk memilikinya”. Cara peolehan hak milik yang diatur dalam pasal ini, diantaranya:

1. Pengakuan (*toeeigening*)
2. Peristiwa perdata (*rechtstitel*)
3. Daluwarsa (*verjaring*)
4. Pewarisan (*erfopvolging*)
5. Penyerahan (*levering*)

Berdasarkan ketentuan dari pasal tersebut, maka setiap proses pemindahan atau peralihan atas hak tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Pemerintah. Dengan mengikatkan diri dalam Perjanjian Jual Beli dihadapan pejabat yang ditunjuk, maka sifat terang atau transparan telah terlaksana., dan proses jual beli tersebut akan dianggap sah. Namun pejabat yang ditunjuk juga berhak untuk menolak untuk membuatkan akta peralihan hak, jika dalam proses peralihannya atau transaksinya diketemukan tidak berdasarkan sesuatu yang sebenarnya, atau posisi status tanah yang dimaksud dalam keadaan sengketa dengan pihak lain.

Pejabat berwenang yang dimaksud dalam penjelasan tersebut adalah PPAT, yang mana berdasarkan ketentuan dari Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998, tentang PPAT tugas pokok dari PPAT adalah untuk melakukan pendaftaran atas tanah, dengan menerbitkan akta-akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum, mengenai peralihan hak yang menjadi dasar perubahan data pendaftaran atas tanah. Fungsi serta tanggung jawab dari PPAT adalah memeriksa persyaratan untuk adanya suatu perbuatan hukum agar dianggap sah, dengan mencocokkan antara data yang ada di Kantor Pertanahan dengan data yang ada di Sertifikat hak.

Peran seorang Notaris atau PPAT dianggap sangat penting, di mana seharusnya Notaris atau PPAT dalam melakukan Tindakan upaya hukum harus bertindak dengan kehati-hatian. Sebelum membuat dan menerbitkan akta, seorang Notaris atau PPAT harus benar-benar mempelajari serta meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan peraturan yang berlaku, meneliti semua berkas kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris atau PPAT, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap atau pemohon, wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dibuatkan dalam akta. Jika Notaris atau PPAT merasa ragu dan kurang yakin terhadap para pihak atau klien yang menghadap, maka Notaris atau PPAT harus mencari informasi tambahan dari pihak pembeli dan penjual agar tidak ada pihak yang

dirugikan setelah perjanjian atau pembuatan akta tersebut. Notaris atau PPAT berhak untuk melakukan hal tersebut.

Konsep perlindungan hukum yang ideal bagi pembeli yang beritikad baik harus dipertimbangkan oleh hakim dalam memutuskan perkara apabila terjadi sengketa terkait dengan putusan Mahkamah Agung terkait perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Ini berarti bahwa pembeli memiliki hak untuk menuntut pengembalian uang harga pembelian dari penjual jika ternyata penjual bukan pemilik asli tanah tersebut.

Perlindungan hukum untuk pembeli yang jujur adalah adanya keputusan pengadilan yang tidak hanya bergantung pada ketidaktahuan pembeli tentang cacat hukum dalam transfer haknya, tetapi juga menekankan kewajiban pembeli untuk memeriksa keabsahan tanah yang akan dibelinya sebelum dan saat transaksi jual beli berlangsung. Pengajaran yang dapat dipetik dari keputusan-keputusan di atas adalah bahwa perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli, tidak hanya bergantung pada ketidaktahuan pembeli tentang cacat-cacat dalam hak kepemilikan tanah yang mereka beli, tetapi juga memperhatikan usaha pembeli dengan wajar untuk mencari informasi dan memeriksa data fisik dan yuridis sebelum dan saat transaksi jual beli dilakukan. Pengadopsian asas kecermatan dan kehati-hatian dalam perkembangan yurisprudensi mengenai pembeli beritikad baik seharusnya dijadikan pedoman oleh para hakim dalam kasus yang serupa.

Dalam peraturan hukum perdata, tidak terdapat penjelasan yang jelas mengenai jenis perlindungan hukum yang akan diberikan kepada pembeli yang memiliki niat baik, kecuali terkait dengan penggantian rugi, biaya, dan bunga. Selain itu, aturan ini masih memberikan kesempatan bagi pihak yang berhak untuk mendapatkan kembali tanah yang dijual oleh orang yang tidak berhak.

Hukum dianggap sebagai alat untuk mencapai keadilan dan perlindungan hukum bagi semua orang, tetapi dalam praktiknya masih kurang tegas karena kualitas penegak hukum rendah dan kurangnya moralitas menyebabkan kurangnya profesionalisme dalam penegakan hukum. Penegakan hukum akan menjadi efektif dan dihormati jika para penegak hukum menjalankan tugasnya dengan profesional, jujur, dan menerapkan prinsip-prinsip pemerintahan yang baik.

Pengalihan kepemilikan tanah melalui transaksi jual beli dapat terjadi jika memenuhi persyaratan materiil dan formal, yaitu:

1. Persyaratan materi dalam transaksi jual beli tanah adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual memiliki hak dan kewenangan untuk menjual hak atas tanahnya, sementara pembeli harus memenuhi persyaratan subjek hak atas tanah yang menjadi objek transaksi jual beli tanah.
2. Dalam pendaftaran jual beli, syarat formilnya adalah harus ada akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Menurut aturan pasal 37 ayat (1) PP No. Pada tahun 1997, transfer kepemilikan atas tanah dan unit apartemen dapat dilakukan melalui pembelian, pertukaran, hibah, penyerahan ke perusahaan, dan transfer hak lainnya, kecuali melalui lelang harus diakui dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan keputusan yang diambil dalam Rapat Pleno Kamar Perdata pada tanggal 14-16 Maret 2012, yang dijelaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012 tentang Formulasi Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar MA Sebagai Panduan Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam poin ke- VIII dan IX menyatakan bahwa:

1. Pihak yang memiliki niat baik harus tetap dilindungi meskipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan tidak sah (butir VIII).
2. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang memiliki niat baik, meskipun kemudian diketahui bahwa penjual tidak memiliki hak (untuk menjual tanah), dan pemilik asli hanya dapat menuntut ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak (pada bagian IX).

Dalam hal jual beli tanah, Mahkamah Agung telah mengeluarkan pedoman terkait pembeli yang beritikad baik melalui Surat Edaran Nomor 4 tahun 2016. Pedoman ini mengatur tentang kriteria pembeli yang beritikad baik yang dilindungi sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata:

- a. Mengadakan transaksi jual beli atas tanah tersebut sesuai dengan prosedur resmi dan dokumen yang sah sesuai dengan peraturan hukum, yaitu:
 1. Pembelian tanah melalui lelang umum;
 2. Pembelian tanah dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 3. Pengakuan atas kepemilikan tanah adat yang belum terdaftar dilakukan sesuai dengan hukum adat, yaitu:
 - a. Dibayar dengan uang tunai secara jelas dan dihadapan atau diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah setempat,
 - b. Sebelumnya dilakukan penelitian mengenai status tanah yang akan dijual, dan dari hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah milik penjual.
 4. Pembelian ini dilakukan dengan harga yang pantas.
- b. Berhati-hatilah dengan melakukan pemeriksaan terhadap segala hal yang terkait dengan objek tanah yang akan dibeli, termasuk:
 1. Penjual ialah individu yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya.
 2. Tanah atau objek yang akan dijual tersebut tidak dalam keadaan disita.
 3. Tanah atau barang yang dijual tidak dalam keadaan dijaminkan atau dijadikan Hak Tanggungan.
 4. Untuk tanah yang sudah bersertifikat, telah memperoleh konfirmasi dari BPN dan sejarah hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa menurut KUH Perdata, kriteria pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang memiliki pengetahuan tentang barang

yang dibeli atau tidak mengetahui adanya cacat tersembunyi saat transaksi jual beli berlangsung. Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, definisi pembeli beritikad baik adalah seseorang yang tidak memiliki kecurigaan bahwa penjual tidak sah untuk melakukan transaksi jual beli. Namun, Mahkamah Agung lebih lanjut menjelaskan mengenai pembeli yang bertindak dengan itikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 bahwa dalam kasus perjanjian jual beli tanah, pembeli tersebut dapat dikategorikan sebagai pembeli yang bertindak dengan itikad baik. Apabila ada transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan prosedur dan dokumen yang sah dan disaksikan oleh PPAT, atau jika tanah adat dibeli secara tunai, jelas, dan langsung di hadapan Kepala Desa. Pembeli juga harus melakukan pencarian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan tanah yang akan dibeli.

Pembeli sebaiknya melakukan penelitian tentang hal tersebut. Jika tidak, transaksi harus tetap dilanjutkan, meskipun tanahnya bukan milik penjual. Dalam hal ini, pembeli dianggap membeli dengan niat tidak baik dan tidak akan mendapat perlindungan hukum. Keberadaan informasi yang kontradiktif seharusnya mendorong pembeli untuk melakukan penelitian terhadap fakta yang relevan. Seharusnya, kewajiban tidak hanya dihubungkan dengan keraguan seperti yang terjadi dalam kasus-kasus, tetapi kewajiban tersebut harus ditekankan pada setiap transaksi yang dilakukan oleh pembeli.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli yang memiliki niat baik atau beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah, bergantung pada kemampuan pembeli dalam membuktikan bahwa dia memang memiliki niat baik sehingga layak mendapatkan perlindungan hukum, atau sebaliknya, dia merupakan pembeli yang memiliki niat buruk.

KESIMPULAN

Dalam analisisnya, penulis menyatakan bahwa pembeli yang telah memenuhi persyaratan materiil dan formal dalam memperoleh hak atas tanah seharusnya diberikan perlindungan. Namun, penting untuk dipahami bahwa pembeli seharusnya tidak hanya memenuhi kewajibannya dengan membayar harga kepada penjual untuk memastikan kesepakatan jual beli tanah sah, tetapi juga harus melibatkan pejabat yang berwenang untuk melakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap tanah yang akan dibeli. Apakah penjual memiliki hak untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut, atau apakah tanah yang ingin dibeli sebenarnya dimiliki oleh orang lain, dan apakah tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau dijadikan agunan, semuanya perlu dipertimbangkan. Pembeli sebagai calon pemilik baru tanah harus memperhatikan semua hal tersebut dengan seksama agar dapat menikmatinya dengan aman dan nyaman.

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang memiliki niat baik menurut KUH Perdata dapat ditemukan di Pasal 1471, 1491, dan Pasal 1496 KUH Perdata, di mana pembeli berhak untuk menuntut ganti rugi, termasuk biaya dan bunga. Sementara menurut SEMA No. 7 Tahun 2012, perlindungan diberikan kepada pembeli yang memiliki niat baik, sehingga transaksi jual beli dianggap sah meskipun penjualnya tidak berhak. Namun dalam

KUH Perdata tidak secara jelas mengatur jenis perlindungan hukum yang akan diberikan kepada pembeli yang membeli dengan itikad baik, kecuali terkait dengan tuntutan ganti rugi, biaya, dan bunga, serta memberikan kesempatan bagi pihak yang berhak untuk mendapatkan kembali tanah yang dijual oleh orang yang tidak memiliki hak.

Untuk pemerintah agar mampu membuat suatu peraturan yang tegas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, agar dapat dijadikan pedoman bagi hakim dalam memutus suatu perkara dan timbul kepastian hukum bagi masyarakat, terutama bagi pembeli yang beritikad baik. Sehingga tidak menimbulkan multitafsir dari peraturan yang ada sebelumnya, yang dapat mengakibatkan perbedaan suatu putusan pengadilan pada suatu jenis gugatan yang sama.

DAFTAR PUSTAKA

- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. PT Bina Ilmu, Surabaya.
- Sofyan, S. S. (1974). *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Liberty, Yogyakarta.