

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 15 Desember 2023, Revised: 8 Januari 2024, Publish: 10 Januari 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah yang Dilakukan dengan Itikad Baik

Handy Firman¹, Gunawan²

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: handyfirman25@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: gunawandjayaputra@gmail.com

Corresponding Author: handyfirman25@gmail.com

Abstract: Land transactions play a crucial role in social and financial aspects, particularly concerning property ownership. The integrity and good faith of involved parties in these transactions are pivotal in legal protection, especially in safeguarding well-intentioned buyers. This study aims to explore the legal framework, challenges, and outcomes regarding land transactions involving buyers with good intentions, focusing on Indonesian law. The objective is to examine the existing legal framework, challenges, and outcomes associated with such transactions to ensure fair and proper practices. This research adopts a normative approach, emphasizing an in-depth analysis of existing legal texts, court decisions related to cases involving buyers acting in good faith during land transactions, and relevant legal documents. The primary focus is on "written law," exploring statutes, government regulations, and court decisions related to these transactions. Key findings highlight the significance of good faith in contractual agreements, regulated in the Indonesian Civil Code. Buyers acting in good faith during land transactions are entitled to legal protection according to Article 1338 of the Civil Code. This principle, reinforced by Circular Letter No. 7/2012, safeguards honest buyers even when the seller lacks valid property rights. However, complexities in law enforcement arise due to conditions for valid agreements, land registration, and the pivotal role of a notary or Land Deed Official (PPAT) in the transaction process.

Keyword: Legal Protection, Good Faith, Land Transactions

Abstrak: Transaksi tanah memiliki peran penting dalam kehidupan sosial dan keuangan, khususnya terkait kepemilikan properti. Integritas dan itikad baik dari pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut menjadi kunci dalam perlindungan hukum, terutama dalam melindungi pembeli yang bertindak dengan itikad baik. Penelitian ini bertujuan untuk menggali kerangka hukum, tantangan, dan hasil terkait transaksi tanah yang melibatkan pembeli dengan niat baik, dengan fokus pada hukum Indonesia. Tujuannya adalah untuk menguji kerangka hukum yang ada, tantangan, dan hasil terkait transaksi tersebut guna memastikan praktik yang adil dan benar. Penelitian ini mengadopsi pendekatan normatif

yang menitikberatkan pada analisis mendalam terhadap teks-teks hukum yang ada, putusan pengadilan terkait kasus yang melibatkan pembeli yang bertindak dengan itikad baik selama transaksi tanah, dan dokumen-dokumen hukum terkait. Fokus utamanya adalah pada "hukum yang tertulis," menjelajahi undang-undang, regulasi pemerintah, dan keputusan pengadilan yang terkait dengan transaksi tersebut. Hasil penelitian diperoleh pentingnya itikad baik dalam perjanjian kontraktual, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Pembeli yang bertindak dengan itikad baik selama transaksi tanah berhak mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan Pasal 1338 KUHPPerdata. Prinsip ini, diperkuat oleh Surat Edaran No. 7/2012, melindungi pembeli jujur, bahkan ketika penjual tidak memiliki hak kepemilikan yang sah atas properti. Namun, kompleksitas penegakan hukum muncul karena kondisi untuk perjanjian yang sah, registrasi tanah, dan peran penting notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses transaksi.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Itikad Baik, Transaksi Tanah

PENDAHULUAN

Transaksi jual beli merupakan bagian tak terpisahkan dari kehidupan sehari-hari masyarakat. Kejujuran serta itikad baik saat bertransaksi sangat penting, yang menjamin perlindungan hukum bagi pembeli yang bertindak dengan itikad baik, sementara mereka yang bertindak tidak jujur tidak seharusnya mendapat perlindungan hukum. Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan manusia, menjadi sumber kehidupan dan fondasi pembangunan yang mendukung kemakmuran Masyarakat (Askar, 2022). Selain menjadi kebutuhan pokok, tanah juga menjadi tempat tinggal dan basis pembangunan manusia. Karena itu, persaingan untuk memiliki dan menguasai lahan yang diinginkan sangat tinggi karena memiliki nilai ekonomis yang signifikan dalam segala aspek kehidupan manusia.

Untuk memastikan terciptanya kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, regulasi hukum yang mengatur masalah kepemilikan, penggunaan, dan transaksi jual beli tanah sangatlah penting (Permadi, 2016a). Berbagai pengalaman sejarah menunjukkan bahwa tanah sangat terkait erat dengan perilaku masyarakat, dan ketiadaan regulasi dapat menimbulkan masalah yang serius. Ketika kita mempertimbangkan pentingnya tanah sebagai pondasi kehidupan, tidaklah ada kelompok masyarakat di dunia ini yang tidak memiliki norma atau peraturan tertentu yang mengatur aspek pertahanan terhadap tanah (Zamil, 2017). Seiring dengan pertumbuhan populasi dan evolusi pikiran manusia, terjadi perkembangan sistem, pola, struktur, dan prosedur yang membentuk cara kita memandang tanah. Dengan berubahnya pola pikir, gaya hidup, dan dinamika kehidupan manusia, terjadi transformasi dalam konteks pertanahan, terutama terkait dengan pemilikan dan penggunaannya, yang membahas tentang kepastian hukum dan hak kepemilikan yang sedang atau akan dimiliki.

Kehidupan manusia tidak dapat berjalan tanpa adanya peraturan yang mengatur, termasuk dalam konteks perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli bertujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan atau barang dari penjual ke pembeli (Asyifa Octavia Apandy & Adam, 2021). Selain bersifat kontraktual, perjanjian jual beli juga memiliki sifat yang mengikat, menetapkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yakni penjual dan pembeli. Terkadang, dalam transaksi jual beli, pembeli dapat memperoleh barang tanpa mengetahui apakah penjual benar-benar pemilik barang tersebut, terutama pada barang bergerak, di mana prinsipnya barang dianggap milik orang yang menguasainya. Oleh karena itu, pembeli yang jujur seringkali merugi ketika pada akhirnya terungkap bahwa barang yang dibelinya sebenarnya bukan milik penjual.

Menurut Hukum Adat dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, ketentuan mengenai jual beli menegaskan bahwa transaksi tersebut harus

dilakukan secara tunai, terang, dan jelas. Ini berarti bahwa kesepakatan jual beli serta transfer hak milik sudah terjadi saat penjual dan pembeli mencapai kesepakatan mengenai harga dan barang yang dibeli, sesuai dengan perjanjian yang disepakati bersama. Salah satu permasalahan yang muncul dalam ranah hukum perdata, terutama dalam konteks perjanjian jual beli, adalah bagaimana melindungi pembeli yang bertindak dengan itikad baik. Itikad baik yang menurut (Permadi, 2016b) merujuk pada kejujuran adalah kepercayaan sepenuhnya terhadap pihak lawan yang dianggap jujur dan tidak menyembunyikan informasi yang buruk yang dapat menimbulkan masalah di kemudian hari.

Transaksi jual beli yang dilakukan sebagai formalitas saja hanya mengikat bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian, tidak berlaku bagi pihak ketiga yang membeli dengan niat baik. Konsep itikad baik merupakan prinsip dasar dalam perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang menekankan perlunya pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Pembeli yang bertindak dengan niat baik harus mendapatkan perlindungan hukum, dan transaksi jual beli yang terjadi harus dianggap sah (Hamdaliah, 2016).

Perlindungan hukum memiliki arti sebagai upaya untuk melindungi subjek hukum melalui berbagai perangkat hukum yang bersifat pencegahan maupun penyelesaian, baik yang tersurat maupun yang tidak. Dengan demikian, perlindungan hukum mencerminkan fungsi hukum, yaitu konsep di mana hukum berperan dalam mewujudkan keadilan, ketertiban, kepastian, manfaat, dan kedamaian. Pembuatan peraturan perundang-undangan merupakan salah satu bentuk perlindungan secara pencegahan, dengan tujuan mencegah terjadinya perselisihan (Saputra et al., 2021a).

Pasal 1471 KUH Perdata menyatakan bahwa transaksi jual beli atas barang yang bukan milik penjualnya akan dianggap batal, memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut ganti rugi, biaya, dan bunga jika pembeli tidak mengetahui bahwa barang tersebut sebenarnya adalah kepunyaan orang lain (Fauzi & Ansari, 2020). Hal ini mengindikasikan bahwa perjanjian jual beli terkait dengan barang yang dimiliki oleh orang lain dianggap batal, sehingga seorang pembeli yang menderita kerugian karena membeli barang atau tanah dari penjual yang tidak sah sebagai pemilik barang atau tanah tersebut berhak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi, biaya, dan bunga (Patma et al., 2021).

Surat Edaran MA No. 7/2012 juga menjadi acuan penting dalam konteks perlindungan terhadap pembeli yang bertindak dengan itikad baik. Meskipun terungkap bahwa penjual tidak memiliki hak yang sah atas barang yang dijual, pembeli yang beritikad baik harus tetap dilindungi sesuai dengan prinsip keadilan. Oleh karena itu, perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah tidak hanya mengacu pada ketentuan hukum yang ada, tetapi juga melibatkan aspek-aspek moral dan keadilan yang mendalam dalam konteks perundang-undangan yang berlaku (Nugrohandini & Mulyati, 2019).

METODE

Penelitian ini mengadopsi pendekatan tipe penelitian Normatif atau Kepustakaan. Metode ini berfokus pada kajian terhadap hukum yang telah tertulis dan terbentuk dalam berbagai norma serta kaidah-kaidah hukum yang telah ada. Obyek utama dari penelitian hukum normatif ini adalah analisis terhadap putusan-putusan pengadilan yang berhubungan dengan kasus pembeli tanah yang bertindak dengan itikad baik dalam transaksi jual beli tanah. Selain itu, penelitian ini juga akan meneliti secara mendalam dokumen-dokumen yang terkait dengan aspek-aspek hukum yang terlibat dalam konteks pembeli yang bertindak dengan itikad baik dalam transaksi jual beli tanah (Soekanto, 2009).

Dalam pendekatan normatif ini, penelitian akan lebih mengutamakan analisis terhadap "law in book" atau hukum yang tertulis dalam berbagai peraturan hukum, termasuk undang-undang, peraturan pemerintah, putusan pengadilan, dan sumber hukum lainnya yang relevan

dengan kasus-kasus pembeli tanah beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah. Analisis ini akan mendalam pada pemahaman terhadap ketentuan-ketentuan hukum yang ada, interpretasi terhadap putusan pengadilan yang relevan, serta pengumpulan informasi dari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan aspek hukum dalam transaksi jual beli tanah yang melibatkan pembeli yang bertindak dengan itikad baik.

Metode normatif ini akan melibatkan pencarian dan analisis terhadap literatur-literatur hukum, seperti buku-buku, jurnal-jurnal, artikel-artikel, serta sumber-sumber hukum yang relevan dalam menyusun kerangka hukum yang berkaitan dengan perlindungan bagi pembeli tanah yang bertindak dengan itikad baik. Selain itu, analisis terhadap putusan-putusan pengadilan yang telah ada akan menjadi bagian penting dalam menjelaskan bagaimana hukum diterapkan dalam konteks perlindungan bagi pembeli tanah yang bertindak secara jujur dan dengan niat baik dalam transaksi jual beli tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Jual Beli dan Pihak Yang Beritikad Baik

Sebuah perikatan menggambarkan relasi hukum antara dua individu atau entitas, di mana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya, sedangkan pihak yang lain memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Dasar dari relasi hukum ini berasal dari perjanjian atau sumber lainnya, seperti undang-undang. Artinya, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian menjadi penyebab timbulnya perikatan. Perjanjian memiliki peran utama dalam menciptakan perikatan karena merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh dua belah pihak, sedangkan perikatan bersumber dari undang-undang tanpa partisipasi kesepakatan dari pihak yang terlibat. Ini menyiratkan bahwa perikatan adalah konsep yang bersifat abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa konkret (Tanoto & Nurdin, 2022).

Dalam konteks ini, istilah "jual beli" merujuk pada perjanjian jual beli hak atas tanah, yang dalam praktiknya disebut sebagai transaksi jual beli tanah. Secara hukum, yang dijual atau dibeli dalam konteks ini adalah hak atas tanah, bukan tanah itu sendiri. Dalam perjanjian, dikenal adanya prinsip itikad baik yang menegaskan bahwa setiap individu yang terlibat dalam perjanjian harus melakukannya dengan itikad baik. Sebagaimana yang dijelaskan oleh Muhammaad Faiz, itikad baik merupakan konsep abstrak yang sulit untuk diuraikan, sehingga seringkali diinterpretasikan melalui kejadian yang muncul dalam proses pengadilan. Dalam konteks pelaksanaan perjanjian, itikad baik terkait dengan masalah keputusan dan kesesuaian.

Asas itikad baik ini memiliki dua pengelompokan, yakni itikad baik yang bersifat subyektif dan itikad baik yang bersifat obyektif. Dalam konotasi subyektif, itikad baik dapat diinterpretasikan sebagai integritas atau kejujuran seseorang dalam melaksanakan suatu perbuatan hukum, yang merujuk pada sikap batin seseorang saat terlibat dalam perbuatan hukum. Sedangkan dalam konteks obyektif, itikad baik merujuk pada penegakan suatu perjanjian yang didasarkan pada norma keputusan atau apa yang dianggap layak dalam suatu masyarakat.

Itikad baik dalam segi subyektif menunjukkan aspek internal atau yang ada di dalam diri pembuat perjanjian, sedangkan dalam aspek obyektif lebih menekankan pada faktor-faktor eksternal di luar individu yang terlibat. Muhammad Faiz menjelaskan mengenai perbedaan itikad baik dalam segi subyektif dan obyektif, bahwa "itikad baik subyektif adalah apakah individu tersebut menyadari bahwa tindakannya bertentangan dengan itikad baik, sementara itikad baik secara obyektif adalah ketika pandangan umum menyatakan bahwa tindakan tersebut bertentangan dengan itikad baik."

Prinsip itikad baik dalam sebuah perjanjian harus terwujud sejak tahap awal perjanjian dijalin, artinya itikad baik harus ada sejak negosiasi pra-kesepakatan perjanjian dilakukan.

Ridwan Khairandy menyatakan bahwa "itikad baik harus sudah ada sejak fase pra-kontrak dimana pihak-pihak mulai berunding hingga mencapai kesepakatan dan tahap pelaksanaan kontrak." Jenis standar subjektif dari itikad baik adalah untuk menghilangkan aspek moralitas dari motif yang terlarang atau perilaku yang tidak jujur. Ini membedakan antara pihak yang melakukan diskresi dengan alasan yang diizinkan oleh kontrak, dengan mereka yang bertindak dengan alasan yang dilarang oleh kontrak. Itikad baik bisa diwujudkan jika suatu pihak yang menggunakan diskresi memiliki alasan pengecualian tertentu, seperti perubahan harga yang menguntungkan, dan didorong oleh alasan untuk tidak memberikan keuntungan dari kontrak. Ini menunjukkan standar subjektif yang terfokus pada maksud atau niat, tanpa persyaratan motif yang tidak benar atau perilaku yang tidak jujur (Saputra et al., 2021b).

Dalam suatu kesepakatan jual beli, selalu ada minimal dua pihak yang terlibat, di mana salah satunya, yang disebut sebagai debitur, memiliki kewajiban untuk melakukan suatu prestasi, sedangkan pihak yang lain, yang disebut kreditur, memiliki hak untuk menerima prestasi tersebut. Konsep serupa juga berlaku dalam perjanjian jual beli, di mana minimal dua pihak atau lebih mengikatkan diri dan saling terhubung, yakni penjual dan pembeli. Ikatan ini menghasilkan konsekuensi hukum berupa kewajiban, di mana penjual diharuskan untuk menyerahkan objek yang dijual kepada pembeli, dan sebaliknya, pembeli diwajibkan membayar sesuai dengan perjanjian. Namun, perjanjian jual beli bukan hanya soal kesepakatan antara pihak-pihak terlibat, melainkan juga harus memperhatikan syarat-syarat sah agar tidak berakhir sebagai perjanjian yang batal atau terbatal.

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata, yang membutuhkan empat syarat:

1. Adanya kesepakatan di antara pihak yang terikat;
2. Kemampuan untuk mengikat suatu perjanjian;
3. Adanya objek yang spesifik;
4. Adanya alasan yang sah untuk perjanjian tersebut.

Dua syarat pertama melambangkan aspek subyektif yang terkait dengan subjek dalam perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir menyangkut aspek obyektif yang berkaitan dengan objek perjanjian yang disetujui oleh pihak-pihak dan akan dijalankan sebagai prestasi atau utang di antara mereka. Objek ini menjadi prestasi yang mengakibatkan perjanjian harus dipenuhi atau utang harus dibayarkan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya.

Dalam Rapat Pleno Kamar Perdata yang termaktub dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014, ditegaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik meliputi:

1. Melakukan jual beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku; dan
2. Berhati-hati dalam memeriksa hal-hal terkait dengan objek perjanjian tersebut.

Penerapan prinsip pembeli beritikad baik dijelaskan dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan terkait pengertian pembeli beritikad baik sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang meliputi:

1. Melakukan jual beli sesuai dengan prosedur dan dokumen yang sah menurut peraturan perundang-undangan;
2. Berhati-hati dalam memeriksa berbagai aspek yang terkait dengan objek perjanjian, seperti kepemilikan tanah yang menjadi objek jual beli dan status hukumnya, serta nilai transaksi yang layak.

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dari Penjual yang Tak Memiliki Itikad Baik

Dalam proses jual beli, terutama transaksi tanah, terdapat sejumlah aspek yang harus diperhatikan, seperti status hukum tanah tersebut, apakah tengah dalam sengketa, terikat

jaminan, atau tidak. Hal ini umumnya terdokumentasikan dalam surat pernyataan bebas sengketa yang ditandatangani oleh penjual dan disahkan oleh pejabat daerah di wilayah dimana properti yang diperjualbelikan berada. Tidak dapat disangkal bahwa kegiatan hukum seperti jual beli sering terjadi dalam rutinitas kehidupan masyarakat sehari-hari (Sinilele, 2020). Prinsip dasar dari perjanjian jual beli adalah untuk mengalihkan kepemilikan atas suatu barang yang diperdagangkan, dimana dalam jual beli, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang kepada pembeli, sedangkan pembeli diwajibkan membayar harga barang tersebut kepada penjual.

Perlindungan hukum bagi pembeli yang bertindak dengan itikad baik juga mengharuskan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka (1) dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli dapat terjadi jika perjanjian dilakukan di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang, seperti pejabat pembuat akta tanah. Dalam hal ini, pembuatan perjanjian dalam bentuk akta notaris atau akta pejabat pembuat akta tanah secara otomatis menjadikan akta tersebut sah secara hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berfungsi sebagai undang-undang yang mengikat bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Pencegahan hukum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, bagi pembeli yang bertindak dengan itikad baik terhadap penjual yang tidak bertindak dengan itikad baik, bisa dilakukan dengan melibatkan saksi dalam setiap perjanjian, yang setidaknya dapat mengurangi kemungkinan terjadinya risiko. Peran saksi dalam perjanjian dapat menjadi bukti dalam persidangan, dimana hal tersebut diatur dalam bagian keempat KUHPerdara, yang menjelaskan bahwa "*kesaksian merupakan kejelasan hukum yang diberikan kepada Hakim di pengadilan mengenai peristiwa yang diperdebatkan melalui penyampaian lisan dan personal oleh individu yang bukan merupakan pihak yang terlibat dalam kasus tersebut, dan dipanggil untuk memberikan kesaksian di pengadilan*". Sementara itu, pendekatan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Dalam konteks perselisihan dalam transaksi jual beli tanah, sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui gugatan perdata di pengadilan negeri, yang juga bertujuan untuk menghindari praktek "eighth reichteing" (memutus sendiri tanpa wewenang).

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

Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugasnya harus memastikan bahwa mereka bertindak dengan hati-hati. Sebelum membuat akta, notaris atau PPAT harus melakukan penelitian menyeluruh atas semua fakta yang relevan sesuai dengan hukum yang berlaku, memeriksa keabsahan dokumen atau bukti yang disajikan kepada mereka, serta mendengarkan keterangan dari para pihak yang terlibat. Jika terdapat kekurangan dalam penelitian terhadap fakta-fakta penting, hal tersebut menunjukkan bahwa notaris atau PPAT bertindak dengan kurang hati-hati. PPAT juga harus berhati-hati dalam menerima klien atau pekerjaan yang mereka tangani. Jika ada keraguan atau ketidakpastian terhadap pihak-pihak terkait, PPAT memiliki hak dan kewajiban untuk mencari informasi lebih lanjut. Mereka hanya menerima bukti formal untuk mencegah kemungkinan terjadinya kerugian bagi pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian atau pembuatan akta. Bahkan, PPAT dapat menolak klien jika masih ada keraguan atau ketidakpastian terhadap mereka, hal ini dilakukan untuk mencegah terjadinya kerugian di kemudian hari.

Dalam praktik jual beli di Indonesia, belum ada standar yang jelas yang dapat dijadikan patokan, baik yang disediakan oleh peraturan hukum maupun pengalaman kasus. Dalam konteks teoretis, sengketa jual beli tanah antara pemilik asli dan pembeli beritikad baik bisa dianggap sebagai pertarungan antara dua prinsip, yaitu:

1. Prinsip bahwa seseorang tidak dapat mentransfer kepemilikan atas sesuatu melebihi apa yang dimilikinya ("Nemo Plus Iuris Transferre (ad alium) Potest Quam Ipse Habet"), yang mendukung klaim pemilik asli.
2. Prinsip atau asas "bona fides" (itikad baik) yang melindungi pembeli beritikad baik. Dilema dalam posisi hukumnya menempatkan dua pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk berhadapan di pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak lain yang mungkin beritikad buruk. Jika pembeli diberi kepastian hukum, dia akan dianggap sebagai pemilik baru, meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang. Namun, jika klaim pembeli tidak dapat dibenarkan, pengalihan hak atas tanah akan dianggap tidak sah dan pemilik asli akan tetap menjadi pemilik sah.

Selanjutnya, Urip Santoso menjelaskan beberapa unsur yang harus dipenuhi secara bersama-sama agar seseorang dapat disebut sebagai Pembeli Beritikad Baik dan pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut hak atas tanahnya, yaitu:

1. Sertifikat tanah yang diterbitkan secara sah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, tanpa cacat yuridis.
2. Sertifikat atas nama individu, beberapa orang bersama-sama, atau badan hukum.
3. Perolehan hak atas tanah dilakukan dengan itikad baik, yang mengacu pada prosedur hukum yang berlaku.
4. Hak atas tanah dikuasai dan digunakan secara nyata oleh pemegang hak atau orang lain yang memiliki izin dari pemegang hak tanah tersebut.
5. Dalam kurun waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, tidak ada keberatan tertulis atau gugatan pengadilan terkait penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat. Jika kelima unsur tersebut terpenuhi, maka pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tidak dapat lagi menuntutnya.

KESIMPULAN

Transaksi jual beli tanah melibatkan berbagai aspek, termasuk ketentuan hukum yang mengatur proses transaksi dan perlindungan bagi pembeli yang bertindak dengan niat baik. Hukum perdata, seperti Pasal 1338 KUHPerdara, menegaskan pentingnya itikad baik dalam perjanjian jual beli, memastikan kesepakatan dilaksanakan dengan integritas dan kejujuran. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik ditegaskan dalam beberapa regulasi, termasuk Surat Edaran MA No. 7/2012, yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi meskipun penjual tidak memiliki hak yang sah atas barang yang dijual. Namun, penegakan hukum terkait hal ini seringkali kompleks dan melibatkan banyak aspek, termasuk syarat sahnya perjanjian, pendaftaran tanah, dan peran notaris/PPAT dalam proses transaksi. Dalam konteks penyelesaian sengketa, perlindungan hukum bagi pembeli bertindak dengan itikad baik mengandalkan bukti yang kuat, pencegahan hukum, serta pendekatan represif untuk menyelesaikan masalah tersebut.

REFERENSI

- Askar. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah. *Journal of Lex Theory (JLT)*, 3(1).
- Asyifa Octavia Apandy, P., & Adam, P. (2021). Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli. In *Jurnal Manajemen dan Bisnis* (Vol. 3, Issue 1).
- Fauzi, A. R., & Ansari, A. (2020). Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik Berdasarkan Kuh Perdata Dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. *Jurnal Ilmiah Ar-Risalah: Media Ke-Islaman*, 18(1), 114–141.

- Hamdaliah, H. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah. *Lambung Mangkurat Law Journal*, 1(2), 15–169.
- Nugrohandini, D., & Mulyati, E. (2019). Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), 35–52.
- Patma, P., Suwanti, S., & Rumkel, N. (2021). Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi. *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 353–363.
- Permadi, I. (2016a). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum* (Vol. 5, Issue 2). Perlindungan Hukum. www.bps.go.id
- Permadi, I. (2016b). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH BERSERTIFIKAT GANDA DENGAN CARA ITIKAD BAIK DEMI KEPASTIAN HUKUM. *Yustisia*, 5(2). www.bps.go.id
- Saputra, A. F., Yunus, A., & Poernomo, S. L. (2021a). Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 859–867.
- Saputra, A. F., Yunus, A., & Poernomo, S. L. (2021b). Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik. *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 2(2).
- Sinilele, A. (2020). Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kuh. Perdata. *El-Iqtishady*, 2(2).
- Soekanto, S. (2009). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Vol. 8). Rajawali Pers.
- Tanoto, D., & Nurdin, A. R. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 10(7), 1650. <https://doi.org/10.24843/ks.2022.v10.i07.p16>
- Zamil, Y. S. (2017). Perlindungan Pembeli Apartemen Di Tanah Hak Pengelolaan. *Arena Hukum*, 10(3), 441.