



PERLINDUNGAN BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM SENKGETA PERDATA BEROBYEK TANAH

PROTECTION FOR GOOD FAITH BUYERS IN CIVIL DISPUTES ABOUT LAND

Widodo Dwi Putro

Universitas Mataram

Email : widododwiputro@unram.ac.id

Ahmad Zuhairi

Universitas Mataram

Email : ahmadzuhairi@unram.ac.id

Khotibul Islam

Universitas Mataram

Email : khtotibulislam@unram.ac.id

Rina Khairani Pancaningrum

Universitas Mataram

Email : rinakhairanip@unram.ac.id

Abstrak

Problem yang banyak ditemui di masyarakat adalah salah satunya terkait sengketa perdata yang berobjek tanah. Masyarakat sering melakukan transaksi jual beli tanah namun tidak memperhatikan prinsip kehati-hatian (*duty of care*) sehingga di belakang hari menimbulkan sengketa tanah. Selain itu mayoritas kasus yang terjadi di Mahkamah Agung Republik Indonesia di Kamar Perdata adalah kasus tanah. Oleh karena itu tujuan dari penyuluhan ini adalah memberikan pemahaman kepada masyarakat terkait dengan pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah sehingga mereka mendapat perlindungan hukum jika terjadi sengketa di belakang hari, selain itu untuk mengurangi penumpukan kasus yang ada di pengadilan terkait dengan sengketa jual beli tanah. Metode yang dilakukan dalam penyuluhan ini adalah metode ceramah, diskusi dan pendampingan kepada masyarakat. Kegiatan ini dilakukan di Desa Kekeri, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat. Hasil dari penyuluhan ini adalah banyak masyarakat sangat membutuhkan pengetahuan terkait dengan pembeli beritikad baik dalam sengketa perdata berobyek tanah. Hal ini dibuktikan dari antusiasme masyarakat dalam mengikuti kegiatan penyuluhan dan berharap dapat pendampingan serta mendapatkan program-program penyuluhan hukum selanjutnya untuk meningkatkan pemahaman masyarakat sehingga tidak dirugikan dalam transaksi jual beli tanah.

Kata Kunci: Pembeli; Itikad Baik; Sengketa; Tanah

Abstract

Problems that are often encountered in the community are related to civil disputes involving land objects. Communities often carry out land sales and purchase transactions but do not pay attention to the precautionary principle (*duty of care*) so that later on they cause land disputes. In addition, the majority of cases that occur in the Supreme Court of the Republic of Indonesia in the Civil Court are land cases. Therefore, the purpose of this counseling is to provide an understanding to the community regarding buyers with good intentions in land transactions so that they get legal protection in the event of a dispute at a later date, in addition to reducing the buildup of cases in court related to land sale and purchase disputes. The method

used in this counseling is the lecture method, discussion and mentoring to the community. This activity was carried out in Kekerri Village, Gunung Sari District, West Lombok Regency. The result of this counseling is that many people really need knowledge related to buyers with good intentions in civil disputes involving land. This is evidenced by the enthusiasm of the community in participating in outreach activities and hoping for assistance and obtaining further legal counseling programs to increase public understanding so that they are not disadvantaged in land buying and selling transactions.

Keywords: *Buyer; Good intention; Dispute; Land*

PENDAHULUAN

Dalam berbagai literatur hukum perdata, asas itikad baik kurang mendapat perhatian dibanding asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas pacta sunt servanda. Padahal disadari atau tidak, kedudukan asas itikad baik sangat penting. Sebelum para pihak melangkah menuju perjanjian, menyepakati perjanjian, dan akhirnya harus melaksanakan perjanjian, semua harus didasari dengan itikad baik. Tanpa didasari itikad baik, dapat dipastikan perjanjian jual beli tanah, akan terseret dalam sengketa dan merugikan salah satu atau para pihak itu sendiri. Berangkat dari pemikiran tersebut, paling tidak ada tiga alasan yang menjadikan penelitian ini perlu untuk dilaksanakan.

Pertama, keberadaan asas itikad baik dalam hubungannya dengan jual beli, pada ranah normatif, terutama dinyatakan dalam kaitannya dengan upaya untuk memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik. Putusan sengketa-sengketa perdata yang terkait dengan permasalahan pembeli beritikad baik ini mengandung suatu dilema hukum, karena menempatkan dua belah pihak yang tidak bersalah (pemegang hak asal dan pembeli yang beritikad baik) meminta siapa yang harus dianggap benar. Lalu, pihak mana yang harus mendapat “perlindungan hukum“, apakah (1) pemegang hak atas tanah asal yang harus mendapat perlindungan hukum; atau (2) pembeli yang beritikad baik yang layak memperoleh perlindungan hukum?

Dengan demikian, pertanyaan hukum yang harus dijawab oleh hakim dalam hal ini adalah apakah gugatan penggugat harus dikabulkan, sehingga pembeli yang beritikad baik harus mengembalikan tanah yang dikuasainya kepada pemegang hak asal atas tanah, ataukah sebaliknya, gugatan harus ditolak, karena, sebagai pembeli yang beritikad baik, maka pihak ketiga yang beritikad baik harus dilindungi untuk menguasai (dan memiliki) tanah tersebut?

Dalam praktek peradilan, selama ini sepertinya telah diyakini bahwa pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi. Namun, peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak memberikan suatu petunjuk yang jelas tentang siapa yang dapat dianggap sebagai “Pembeli Yang Beritikad Baik” tersebut. Meskipun demikian, Pasal 531 KUH Perdata menyebutkan bahwa bezit itu beritikad baik, apabila si pemegang kedudukan

berkuasa “memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik di mana ia tidak mengetahui adanya cacat atau kekurangan di dalamnya”.

Selanjutnya, Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata hanya menyatakan bahwa perjanjian harus dilakukan berdasarkan itikad baik, namun juga tidak memuat lebih lanjut siapa pembeli beritikad baik itu. Hal ini mungkin bisa dipahami, karena asas itikad baik berada di wilayah “nilai” yang tidak mudah untuk diturunkan dalam bentuk norma yang konkrit dan terang-benderang penjelasannya.

Kedua, apabila kita cermati isi situs “Direktori Putusan Mahkamah Agung”, terlihat bahwa salah satu klasifikasi dalam perkara perdata yang paling banyak muncul adalah sengketa tanah. Hal ini mengisyaratkan bahwa secara kuantitas sengketa tanah lebih banyak jika dibandingkan dengan sengketa perdata dengan obyek lainnya. Sehubungan dengan itu, tak mengherankan jika sejumlah akademisi, praktisi, dan aktivis pernah melontarkan gagasan bahwa sengketa tanah perlu ditangani oleh lembaga peradilan tersendiri. Pertanyaan yang mungkin kemudian juga muncul, mengapa sengketa yang berbasis pada hak atas tanah bisa banyak terjadi?

Perjanjian jual beli tanah di Indonesia membuka celah atau potensi munculnya itikad buruk pada salah satu pihak atau masing-masing pihak. Jika kita memeriksa berbagai variabel yang mengitari permasalahan perjanjian jual beli tanah, maka tingginya sengketa tanah sebagaimana tergambar sebelumnya adalah hal yang lumrah, mengingat baik teori, maupun praktek, perjanjian jual beli tanah memang menunjukkan potensi timbulnya sengketa sangat besar.

Belajar dari pengalaman mempelajari sejumlah putusan pengadilan, sebagian masyarakat masih cenderung meremehkan soal kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah, misalnya jual beli dilakukan hanya atas dasar kepercayaan, tanpa ditindaklanjuti perjanjian yang mengatur secara rigid mengenai seluruh hal yang diperjanjikan. Lebih dari itu, praktek jual beli tanah di Indonesia tidak saja masih memperlihatkan adanya perjanjian yang dibuat dalam bentuk akte di bawah tangan, akan tetapi juga masih ada yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis. Secara yuridis formal, perjanjian jual beli tanah seperti ini tentu sangat ‘rapuh’. Apabila para pihak beritikad baik, mungkin perjanjian yang ‘rapuh’ itu tidak akan menjadi masalah dikemudian hari. Akan tetapi, apabila salah satu pihak beritikad buruk, maka tentu mudah berubah menjadi sengketa dan merugikan pihak lainnya.

Potensi timbulnya sengketa juga disebabkan adanya fakta bahwa sumber hukum perjanjian jual beli tanah yang masih beragam. Dalam hubungannya dengan soal keberagaman norma hukum yang digunakan sebagai acuan dalam praktek perjanjian jual beli tanah di Indonesia, setidaknya kita akan menemukan adanya tiga jenis peraturan yang berbeda satu sama lainnya, yakni UU No 5 Tahun 1960 (UUPA) serta aturan pelaksanaannya, Hukum Perdata, dan KUH Perdata. Meskipun dalam konteks perjanjian jual beli tanah KUH Perdata dinyatakan sudah tidak berlaku lagi, akan tetapi sebagai

salah satu bentuk perjanjian, dalam perjanjian jual beli tanah juga tidak bisa begitu saja diabaikan keberadaan KUH Perdata yang memang mengatur masalah perjanjian secara lebih lengkap.¹

Para pihak yang melakukan perjanjian jual beli menggunakan hukum yang beragam menimbulkan konsekuensi hukum yang beragam pula, karena adanya sejumlah perbedaan baik persepsi dasar, bentuk, maupun syarat-syarat lainnya dalam perjanjian jual beli tanah, diantara masing-masing norma hukum yang menjadi pegangan.

Dari segi persepsi dasar, misalnya, menurut KUH Perdata perjanjian jual beli sudah terjadi manakala ada kesepakatan dari masing-masing pihak, tanpa memperhatikan apakah harus dilakukan di depan PPAT ataukah tidak, namun menurut UUPA perjanjian jual beli tanah seharusnya dilakukan di depan PPAT.² Kemudian, dilihat dari segi penuntasan atau penyelesaian, KUH Perdata membedakan antara tahap kesepakatan jual beli dengan tahap penyerahan, di mana setelah kesepakatan dibuat kemudian baru ditindak lanjuti dengan perbuatan hukum penyerahan; sedangkan hukum agraria dan hukum adat memiliki asas nyata, tunai, dan kontan, sehingga penyerahan dianggap telah terjadi berbarengan dengan terjadinya kesepakatan jual beli.

Selain masalah pluralisme hukum, tantangan *ketiga* dalam perjanjian jual beli tanah juga akan muncul dari corak alas hak atau dokumen kepemilikan yang dalam hal ini berkaitan erat dengan kewenangan pengalihan hak atas tanah atau kewenangan bertindak untuk menjual. Dalam hal ini, dokumen kepemilikan tanah di Indonesia juga masih sangat beragam, seperti ada dokumen kepemilikan yang berdasarkan sertifikat tanah dan ada yang hanya berupa dokumen pajak. Lebih dari itu, persepsi masyarakat dengan persepsi hukum mengenai kedudukan masing-masing dokumen tersebut juga masih berbeda, terutama terhadap dokumen pajak, sehingga dalam hal ini tidak sedikit masyarakat memandang bahwa dokumen pajak disamping merupakan dokumen bukti pembayaran pajak juga merupakan dokumen kepemilikan.

Padahal, secara yuridis formal, baik dalam administrasi pajak maupun administrasi pertanahan, dinyatakan bahwa dokumen pajak bukanlah dokumen kepemilikan (*recht kadaster*) melainkan hanya alat bukti pembayaran pajak (*fiscaal kadaster*). Bahkan dalam hal dokumen kepemilikan berupa sertifikatpun, dalam banyak hal kewenangan seseorang untuk melakukan peralihan hak atas tanah tidak jarang masih tersandung dengan masalah asal-usul timbulnya hak seseorang atas tanah, terutama jika berasal dari kewarisan.

Permasalahan tanah adalah permasalahan sehari-hari yang sering terjadi di masyarakat sehingga diperlukan pemahaman yang memadai terkait dengan bagaimana melakukan transaksi jual beli tanah secara aman, kemudian bagaimana menjadi pembeli yang beritikad baik sehingga dia dapat dilindungi oleh hukum. Sebaliknya, kurangnya

1 Erna Widjajanti, 2010, Itikad Baik Dalam Jual Beli Tanah, dalam Jurnal Ilmiah Hukum Al- Qist, Volume 11 No 1 Januari – Juni 2010.

2 R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 10.

kesadaran dan pemahaman masyarakat menimbulkan maraknya terjadi sengketa atau konflik tanah yang terjadi masyarakat.

Secara lebih rinci tujuan dan manfaat kegiatan ini adalah untuk melakukan sosialisasi terkait dengan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah. Sedangkan manfaat kegiatan yaitu dengan adanya kegiatan penyuluhan hukum tentang Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah, Masyarakat dapat lebih berhati-hati dalam melakukan jual-beli tanah sehingga terhindar dari resiko bersengketa.

Adapun metode kegiatan yang dilakukan dalam program pengabdian masyarakat ini antara lain:

1. Ceramah yakni penyampaian materi melalui metode pemaparan yang dilakukan oleh tim penyuluh kepada peserta, sehingga para peserta dapat mengetahui tentang materi penyuluhan yang disampaikan oleh penyuluh
2. Diskusi dan tanya jawab yakni dengan memberikan kesempatan kepada para peserta untuk mengajukan pertanyaan ataupun pendapatnya perihal materi yang disampaikan sehingga dapat menjadi masukan dan menambah wawasan pemahaman terhadap materi yang disampaikan oleh tim penyuluh.

PEMBAHASAN

1. Pengertian Pembeli Beritikad Baik

Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya;

Dari hasil tinjauan literatur yang kami lakukan, telah dapat dilihat adanya kesepakatan diantara para penulis bahwa “pembeli yang beritikad baik” seharusnya ditafsirkan sebagai: “pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli”, antara lain dapat ditemui dalam pendapat-pendapat berikut ini:

- ‘Pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik’ (Subekti).³
- ‘Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu’ (Ridwan Khairandy).⁴
- ‘Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu’ (Agus Yudha Hernoko).⁵

3 R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Aditya Bakti, hlm. 15.

4 Ridwan Khairandy, 2004, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta; UI Press, hlm. 194.

5 Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Mediatama, Yogyakarta, hlm. 25.

Pemaknaan itikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak 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.⁶ Ukuran kepatutan tersebut, yaitu dalam hal ini kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pembeli, akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini.

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 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), segala hal yang mengatur obyek tanah tidak lagi merujuk pada KUH Perdata. Meskipun demikian, UUPA sendiri tidak memuat pengertian itikad baik ini.

Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32). Jika dibandingkan dengan ketentuan-ketentuan KUH Perdata tadi, keduanya memang bisa jadi pembeli – yang kemudian menguasai tanah secara fisik atau memegang sertifikat hak atasnya. Namun, konsep pembeli beritikad baik dalam peraturan tersebut masih sumir dan tidak menjelaskan apa yang dianggap sebagai itikad baik itu sendiri.

Putusan-putusan pengadilan kemudian melengkapi kekurangan di dalam peraturan perundang-undangan tersebut di atas, dengan menafsirkan pengertian “pembeli beritikad baik”. Menurut putusan-putusan terkait, pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa (orang yang menjual suatu benda) bukan (satu-satunya) orang yang berhak (atas benda yang dijualnya itu).⁷

Mahkamah Agung juga pernah menyatakan bahwa pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya), maka ia adalah pembeli yang beritikad baik.⁸ Ketidaktahuan pembeli ini juga dapat menyangkut telah dicabutnya

6 Diringkas dari pendapat Subekti, Ridwan Khairandy, dan Ismijati Jenie.

7 Putusan MA RI No. 112 K/Sip/1955 dan No. 3447 K/Sip/1956.

8 Putusan MA RI No. 242 K/Sip/1958.

surat kuasa oleh pihak pemilik asal, sehingga pembeli tidak mengetahui bahwa pemegang kuasa (penjual) sebenarnya tidak berwenang menjual tanah yang dibelinya.⁹

Dalam sejumlah putusan, dapat diringkaskan pula bahwa hakim pada dasarnya menentukan adanya itikad baik berdasarkan sikap pembeli, yaitu ketika ia (dapat) dianggap tidak mengetahui sama sekali cacat/cela dalam peralihan hak atas tanah yang dibelinya, meskipun ini seringkali diasumsikan dari telah dipenuhinya prosedur pembelian melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketidaktahuan pembeli tersebut dapat berhubungan dengan tidak sahnya penyerahan,¹⁰ tidak sahnya titel,¹¹ dan – ini yang paling sering terjadi – tidak berwenangnya pihak yang mengalihkan.¹²

1. Kewajiban-Kewajiban Pembeli Beritikad Baik

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 cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah, misalnya ketidakwenangan penjual, namun tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.

Dalam literatur yang ditelusuri, prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah masih sedikit sekali dibahas. Pada awalnya, literatur hukum Indonesia tidak menyinggung perlu adanya suatu kewajiban bagi seorang pembeli untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (misalnya pandangan Subekti dan Boedi Harsono), namun prinsip kehati-hatian dalam jual beli tanah dikupas oleh Ridwan Khairandy,¹³ yang menekankan kewajiban pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli dilakukan.

Sedangkan menurut peraturan perundang-undangan, kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUHPerdata, yakni membayar sejumlah harga yang disepakati di antara para pihak. Kewajiban pembeli di sini lebih terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi obyek jual beli (Pasal 1473 KUH Perdata). Pasal ini hanya membebankan kewajiban kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli, karena keterangan ini nantinya dapat menjadi pertimbangan bagi pembeli untuk melanjutkan kesepakatan jual beli.

9 Putusan MA RI No. 1230 K/Sip/1980.

10 Putusan MA RI No. 350 K/Sip/1968.

11 Putusan MA RI No. 429 K/Pdt/2003 dan No. 176 K/Pdt/2011.

12 Putusan MA RI No. 112 K/Sip/1955; No. 242 K/Sip/1958; No. 1802 K /Pdt/2012; dan No. 1230 K/Sip/1980.

13 Ridwan Khairandy, 2013, Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, Yogyakarta, UII Press, hlm. 149.

Asumsi dari pembuat undang-undang dan juga menurut pendapat-pendapat yang berkembang di dalam literatur, keabsahan jual beli dapat dipastikan dengan adanya peran PPAT dan mekanisme pendaftaran tanah yang dipersyaratkan.

Pasal 39 dan Pasal 45 PP No. 24/1997 mengatur bahwa PPAT dan (kemudian) Kepala Kantor Pertanahan harus memeriksa atau memastikan terpenuhinya hal-hal berikut: (1) untuk tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harus disampaikan sertipikat asli hak dengan nama yang sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan; (2) untuk tanah tak terdaftar, harus diajukan bukti-bukti yang telah ditentukan oleh PP; (3) kecakapan/kewenangan (para) pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait; (4) dipenuhinya izin-izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika itu diperlukan; (5) obyek tersebut bebas sengketa; dan (6) terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan. Sehingga, kewajiban pembeli untuk memeriksa keabsahan jual beli sepertinya telah 'ditutup' oleh tugas PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan tersebut.

Dibandingkan dengan peraturan yang hanya mengatur kewajiban penjual terkait hal ini, putusan pengadilan sepertinyajustru telah mengadopsi dipenuhinya asas kecermatan dan kehati-hatianoleh pembeli sendiri,yaitu dengan menekankan kepada pembeli untukbertindak responsif (bertanggung jawab) mencari tahu dan meneliti terlebih dahulu keabsahannya, sebelum dan pada saat jual beli tanah terkait dilakukan. Menurut hakim, pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik– sehingga tidak mendapatkan perlindungan, jikapada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti dan menyelidiki secara cermat hak dan status (para) penjual tanah obyek sengketa.¹⁴

Jika pembeli berkewajibanuntuk memeriksa keabsahan tanah yang dibelinya, pertanyaan berikutnya, apasajapersisnya yang harus diperiksa secara cermat oleh pembeli? Berdasarkan putusan-putusan Mahkamah Agung yang berhasil ditelusuri, setidaknya-tidaknya pembeli harus memeriksa hal-hal berikut:¹⁵

- Adanya sertifikat hak atas tanah;¹⁶
- Pembelian dilakukandilakukan melalui prosedur semestinya, yaitu melalui PPAT dan pendaftaran tanah;¹⁷
- Kewenangan pihak yang mengalihkan, misalnya dengan mencermati berlaku/tidaknya surat kuasa atau mungkin tanah yang sebenarnya telah dijual ke pihak lain;¹⁸
- Pihak yang secara nyata menguasai obyek tersebut;¹⁹
- Adanya persetujuan (semua) ahli waris dalam hal penjualan tanah warisan;²⁰

14 Putusan MA RI No. 1816 K/Pdt.1989 dan No. 4340 K/Pdt/1986.

15 Bandingkan dengan syarat-syarat materiil yang telah diatur dalam Pasal 39 dan Pasal 45 PP No. 24/1997. Secara umum ini sebenarnya tak jauh berbeda dari syarat-syarat materiil tersebut, di samping juga memuat syarat formil, yaitu bahwa pembelian seharusnya dilakukan di hadapan PPAT dan diikuti dengan pendaftaran.

16 Putusan MA RI No. 765 PK/Pdt/2009.

17 Cukup banyak putusan yang menguji syarat formil ini, misalnya Putusan MA RI No. 710 PK/Pdt/2011.

18 Putusan MA RI No. 4340 K/Pdt/1986 dan No. 3070 K/Pdt/2003.

19 Putusan MA RI No. 1847 K/Pdt/2006 dan No. 1923 K/Pdt/2013.

20 Putusan MA RI No. 4340 K/Pdt/1986 dan No. 1816 K/Pdt/1989.

- Adanyapersetujuan pasangan dalam hal penjualan tanah harta bersama (gono-gini);²¹
- Kemungkinan adanya perkara sengketa yang masih berjalan atau putusan pengadilan terkait tanah obyek jual beli;²²
- Status tanah,karena pengadilan tidak melindungi pembeli tanah (yang ternyata) berstatus tanah negara yang tidak dapat diperjualbelikan.²³

Apabila pembeli tidak memeriksa secara seksama hal-hal di atas dan meneruskan transaksi jual beli, pembelisentirid pada prinsipnya mengambil risiko untuk ‘melepaskan’ perlindungan atas kemungkinan terjadinya kekeliruan dalam mengira keabsahan jual beli yang dilakukannya. Implikasinya lebih lanjut, peralihan hak bisa saja dianggap tidak pernah terjadi (jual beli dibatalkan), sehingga pemilik asal tetap merupakan pemilik tanah terkait.

Penegasan ini dapat ditemukan, misalnya, dalam putusan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa pembeli (ruko) tidak dilindungi (sebagai pembeli beritikad baik), karena pemerintah daerah telah memberi peringatan bahwa tanah terkait tidak boleh dibangun ruko.²⁴ Dalam perkara lainnya, Mahkamah Agung juga pernah berpendapat bahwa “jual beli tanah yang dilakukan dua kali, maka jual beli yang kedua harus dinyatakan tidak sah, karena pada waktu jual beli kedua itu pihak penjual tidak lagi sebagai pemilik atas tanah yang dijual tersebut.”²⁵

Pertanyaan selanjutnya, apa akibatnya kalau ternyata pembeli mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah, tetapi tetap meneruskan jual beli terkait?

Dalam hal ini, pengadilan dapat saja menilai bahwa pembeli telah tidak beritikad baik. Beberapa putusan menunjukkan konsekuensi tersebut, misalnya ketika pembeli telah mengetahui bahwa obyek sengketa yang dibelinya sedang dan telah dikuasai oleh pemilik asal;²⁶ ketika pembeli sepatutnya mengetahui tanah yang dibelinya hanya diperolehnya dari salah satu ahli waris tanah tersebut;²⁷ ketika pembeli melanjutkan jual beli, meski mengetahui ada pihak lain yang menghuni tanahnya;²⁸ atau ketika pembeli telah mengetahui bahwa sertifikat atas nama anak yang belum dewasa dilakukan oleh ayahnya.²⁹ Secara yuridis, dalam kasus-kasus seperti ini, pembeli tidak dilindungi dari kekeliruannya mengira telah memperoleh secara sah tanah tersebut.

SIMPULAN

Mengingat presentase perkara tanah di Pengadilan Perdata terkait dengan tanah hampir menjadi kasus yang dominan dan orang-orang yang berperkara kebanyakan adalah keluarga, kerabat terdekat dan sisanya masyarakat umum. Sehingga penguatan

21 Putusan MA RI No. 114 K/Pdt/2013.

22 Putusan MA RI No. 1861 K/Pdt/2005 dan No. 114 K/Pdt/2013

23 Putusan MA RI No. 429 K/Pdt/2003.

24 Putusan MA RI No. 1861 K/Pdt/2005.

25 Putusan MA RI No. 3070 K/Pdt/2003.

26 Putusan MA RI No. 1847 K/Pdt/2006.

27 Putusan PN Kutai Barat No. 22/Pdt.G/2013/PN.KUBAR.

28 Putusan MA RI No. 1923 K/Pdt/2013.

29 Putusan MA RI No. 3699 K/Pdt/1996.

pemahaman terhadap masyarakat terkait dengan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata sangat perlu dilakukan secara massif dan pemerintah desa harus bisa memfasilitasi kegiatan-kegiatan seperti ini agar masyarakat ketika melakukan transaksi jual beli tanah bisa lebih aman dan tidak menimbulkan perkara di belakang hari. Selain itu, hal ini dapat mengurangi jumlah perkara tanah yang menumpuk di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Dijk, R. Van, 1954, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Bandung, Van Hoeve.
- Efendi, Bachtiar, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksananya*, Bandung, Alumni.
- Haar, B. Ter, 1991, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, Jakarta, PT Pradnya Paramitra.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Jakarta, Djambatan.
- Hartanto, J. Andy, 2014, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya, LaksBang Justitia.
- Hutabarat, Samuel M.P., 2010, *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT, Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Khairandy, Ridwan, 2004, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta; UI Press.
- , 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta, UII Press.
- Palmieri, Nicola W. 1994, *Good Faith, Disclosures Required During Precontractual Negotiation*, HeinOnline, University of Kentucky.
- Roehadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*, PT. Karya Anda, Surabaya, tanpa tahun.
- Santoso, Urip, 2014, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- , 2015, *Peroleh Hak Atas Tanah*, Jakarta, Perdanamedia Gorup.
- Soekanto, Soerjono, 1958, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Penerbit Soeroengan, Jakarta.
- , 2011, *Hukum Adat di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.
- Soemarjono, Maria S.W., 2001, *Kebijakan Perntanahan; Antara Regululasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas.
- , 2008, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, Jakarta, Kompas.
- , 2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta, Kompas.

- Soerodjo, Irawan, 2013, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola.
- Soetiknjo, Imam, 1987, *Proses Terjadinya UUPA*, Gadjahmada University Press, Yogyakarta.
- Sofyan, Sri Soedewi Asjchoen, 1974, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty Yogyakarta.
- Soimin, Soedharyo, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Subekti, R., 1985, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- _____, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Aditya Bakti.
- Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Syarif, Elza, 2008, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Jakarta; Kepustakaan Populer Gramedia.
- Usman, Rachmadi, 2013, *Hukum Kebendaan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Vollmar, H.F.A , 1984, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Rajawali, Jakarta.
- Zimmerman, 2000, Reinhard dan Simon Whitteker, *Good Faith in European Contract Law* Cambridge: Cambridge University Press.

Makalah, Jurnal, dan Internet

- Dobriila, M.C, *Unification of Criteria for The Assessment of Good Faith In Negotiating Contract: From National to International Through The Intercession of The European Experience*, Agora International Journal of Juridical Sciences, <http://univagora.ro/jour/index.php/aijjsindekx>.
- Elyana, *Peranan Pengadilan Dalam Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Makalah dalam Seminar Kebijaksanaan Baru di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan*, Jakarta, 6 Agustus 1997.
- Faisal, Muhammad, 2015, *The Legal Protection for A Good Faith Buyer Under A Court Decision*, Yogyakarta, Jurnal Mimbar Hukum Volume 27, Juni 2015.
- Faiz, Muhammad, Kemungkinan Diajukan Perkara Dengan Klausula Arbitrase ke Muka Pengadilan, www.panmuhammadfaiz.co.
- Setia Dharma, Itikad Baik Menurut Hukum, <http://lbh-madani.blogspot.co.id/2013/02/itikad-baik-menurut-hukum.html>
- Yee, Woi Pei, 2015, *Protecting Parties' Reseonables Expectation; A General Principle of Good Faith*, Oxford University Commonwealth Law Journal, 27 April 2015.
- <http://www.businessdictionary.com/definition/purchaser-in-good-faith.html>
- <https://ugm.ac.id/id/berita/2066pengukuhan.prof.ismijati.jenie:itikad.baik.sebagai.asas.hukum>