

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

Muhammad Amin¹, Nurjannah Septyanun², Yulias Erwin³

^{1,2,3}Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram, NTB, Indonesia

aminlawyer67@gmail.com¹, nurjannahs@ummat.ac.id², yuliaserwin@gmail.com³



Article Info	Abstract
<p>Article History</p> <p>Received: November 19, 2023</p> <p>Accepted: December 28, 2023</p> <p>Keywords: Legal Protection, Buying and Selling, Land Rights</p>	<p><i>This research aims to analyze the legal considerations of judges in legal protection for buyers in good faith when buying and selling land rights which are confirmed by court decisions and the Supreme Court decision. The research method used in this research is a normative juridical approach research method, the author summarizes the Selong District Court Decision, the Mataram High Court Decision and the Supreme Court Decision. Based on the results of the research, it shows that the meaning of good faith is a buyer who buys and sells land using valid procedures/procedures and documents as determined by statutory regulations and is careful by examining matters relating to the land object being agreed upon. Legal protection for buyers with good intentions is that the Panel of Judges decides the validity of the sale and purchase carried out by the buyer. Before carrying out a land sale and purchase transaction, every prospective buyer must check the land they want to buy to ensure that there are no disputes regarding the object, ensure that the seller is the original owner of the object, it would be better for the House of Representatives to make clear regulations regarding the criteria for buyers in good faith. and firm.</i></p>

Abstract

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Pertimbangan Hukum Hakim dalam perlindungan Hukum terhadap Pembeli beritikad baik pada Jual Beli Hak atas Tanah yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan dan Putusan Mahkamah Agung. Metode Penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode penelitian metode pendekatan yuridis normatif, penulis merangkum Putusan Pengadilan Negeri Selong, Putusan Pengadilan Tinggi Mataram dan Putusan Mahkamah Agung. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa pengertian itikad baik itu adalah pembeli yang melakukan jual beli tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik adalah Majelis Hakim memutuskan sahnya jual beli yang dilakukan pembeli. Sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, setiap calon pembeli harus melakukan pengecekan terhadap tanah yang mau di beli untuk memastikan tidak adanya sengketa di dalam obyek tersebut, memastikan penjual merupakan pemilik asli atas obyek, sebaiknya Dewan Perwakilan Rakyat membuat regulasi kriteria dari pembeli beritikad baik yang jelas dan tegas.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Jual Beli, Hak Atas Tanah

I. PENDAHULUAN

Di era yang semakin modern ini, masyarakat dapat dengan mudah melakukan transaksi jual beli, bahkan hanya dengan duduk di kursi sajamereka dapat membeli mobil, rumah, dan bahkan tanah tanpa meninggalkan tempat duduk mereka. Tanah memiliki nilai yang signifikan

dalam masyarakat karena merupakan komponen penting dari ekosistem dan faktor utama dalam setiap kegiatan pembangunan. Dengan kata lain, tanah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena dengan tanah manusia dapat berpijak, dan dengan tanah manusia juga dapat hidup yakni dengan cara dikelola dan dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

Tanah memegang peranan yang sangat vital dalam kehidupan masyarakat, karena selain berfungsi sebagai tempat tinggal, tanah juga menjadi simbol keberlanjutan hidup mereka. Hak atas tanah merupakan hak untuk memiliki dan menguasai sebidang tanah, yang dapat diberikan kepada individu, kelompok, atau badan hukum. Ada beberapa macam jenis hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak guna pakai, dan hak-hak lainnya. Tanah berfungsi sebagai pengayom untuk memastikan masyarakat bisa mencapai kehidupan yang layak, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945.

Menurut Erna Sri Wibawanti menjelaskan bahwa jual beli tanah menyebabkan perpindahan hak milik tanah dari penjual kepada pembeli secara permanen, dan dalam konteks hukum adat dikenal dengan istilah "jual lepas" (Wibawanti, 2020). Ketika seseorang yang memiliki niat baik dalam membeli sebuah tanah tetapi orang tersebut tidak tahu mengenai kelengkapan catatan tanah yang hendak dibeli tersebut dan hal tersebut bisa memberikan sebuah kerugian bagi pembeli, oleh karena itu perlindungan hukum sangat dibutuhkan oleh pembeli tanah tersebut, ketika nantinya terjadi sebuah sengketa terkait dengan transaksi tanah tersebut, dapat dilihat dari apakah sudah terpenuhi atau tidak syarat sah jual beli yang berlangsung tersebut (Kusuma, et al., 2020).

R. Subekti berpendapat bahwa Pembeli yang memiliki itikad baik merupakan pembeli yang benar-benar tidak menyadari bahwa ia sedang berurusan dengan bukan pemilik tanah yang akan dibeli, sehingga pembeli menganggapnya sebagai pemilik yang sah dan siapa pun yang memperoleh barang dari orang tersebut maka pembeli akan mendapatkan perlindungan hukum (Subekti, 2014).

Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA telah diatur mengenai salah satu hak kebendaan atas tanah adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Keberadaan hak milik menunjukkan bahwa jangka waktu hak tersebut tidak memiliki batas waktu, dan hak milik juga didaftarkan dengan adanya "tanda bukti hak" sebagai bukti keabsahannya. Dengan demikian, hak milik memberikan wewenang penuh kepada pemiliknya untuk mengatur dan memanfaatkan tanah tersebut tanpa batasan yang ditentukan.

Dan tanah juga memiliki nilai ekonomis dan merupakan elemen sangat penting dalam era pembangunan nasional dan pertumbuhan ekonomi saat ini. Tidak hanya memiliki nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial, dan hak atas tanah tidak bersifat mutlak. Negara menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada warga negara, sehingga suatu kepastian hukum dibutuhkan dalam penguasaannya. Undang-undang telah memberikan perlindungan terhadap penguasaan tanah, dan berdasarkan Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 menjelaskan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik yang dimiliki tersebut dan siapapun tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang. Oleh karena itu, setiap orang bisa mendapatkan hak atas tanah di Indonesia melalui berbagai cara, termasuk melalui proses jual beli.

Melalui proses peralihan hak, setiap orang memiliki kesempatan untuk mendapatkan hak atas tanah, peralihan hak atas tanah merupakan suatu tindakan hukum untuk mengalihkan atau memindahkan hak dari satu pihak ke pihak yang lain. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui transaksi jual beli, hibah, wakaf dan maupun waris. Masyarakat melakukan peralihan hak atas tanah ini dengan tujuan untuk mendapatkan kepemilikan tanah secara turun-temurun, mengingat bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial yang penting bagi pemiliknya.

Menurut Ridwan Khairandy, pelaksanaan kontrak dengan itikad baik merujuk pada itikad baik yang bersifat obyektif. Standar yang digunakan dalam itikad baik adalah standar obyektif yang mengacu pada norma-norma yang dapat diukur secara obyektif (Khairandy, 2017).

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Indonesia menerapkan sistem dualisme dalam peraturannya, sistem ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih ada dua macam hukum yang menjadi dasar hukum pertanahan yang ada di Indonesia, yakni hukum adat dan hukum barat. Sedangkan setelah berlakunya UUPA, Peraturan hukum pertanahan yang ada di Indonesia lebih menganut sistem hukum adat. Bahwa sejak zaman dulu, proses peralihan hak atas tanah dalam jual beli telah ada dan diatur dalam hukum adat. Proses ini harus memenuhi syarat-syarat seperti terang, tunai, dan riil. Terang berarti perbuatan hukum jual beli harus dilakukan dihadapan kepala desa atau pejabat berwenang (PPAT) sebagai tanda kesesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tunai dan riil berarti bahwa pada saat pembeli membayar harga tanah kepada penjual secara tunai, maka hak atas tanah pada saat itu beralih dari penjual kepada pembeli, dan sejak saat itu pembeli memiliki hak milik atas tanah tersebut.

Bahwa dalam proses perjanjian jual beli hak atas tanah, setelah syarat-syarat terang dan tunainya sudah terpenuhi, langkah berikutnya yaitu penandatanganan perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Pejabat Berwenang (PPAT). Tindakan ini menunjukkan bahwa perbuatan hukum jual beli hak atas telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan juga sebagai tanda penyerahan hak milik atas tanah tersebut ke pembelidari si penjual. Berdasarkan ketentuan peraturan per-Undang-Undangan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual ke pembeli.

Dalam transaksi jual beli hak atas tanah, perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak menjadi kunci utamanya. Idealnya, perjanjian jual beli hak atas tanah harus dapat dimengerti dan dipahami isinya. Namun, kenyataannya banyak perjanjian yang isinya tidak dimengerti oleh para pihak sehingga menimbulkan beragam penafsiran, dalam Pasal 1342 KUHPerdara menyatakan bahwa jika isi perjanjian tersebut jelas dan tidak tegas, tidak diperbolehkan untuk menyimpang daripadanya melalui penafsiran. Hal ini menekankan bahwa para pihak harus menjalankan isi perjanjian tersebut dengan itikad baik. Namun, jika isi perjanjian tersebut tidak jelas, maka penafsiran terhadap isi perjanjian yang dibuat para pihak.

Salim H. S dalam bukunya, memberikan definisi dari jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Dalam perjanjian yang dibuat tersebut, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan obyek yang dijual pada pembeli dan sebaliknya pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga pada penjual (Salim, 2012).

Pelaksanaan pembangunan nasional di Indonesia menunjukkan bahwa masalah pertanahan memerlukan penanganan dan perhatian khusus dari pemerintah. Pada kondisi demikian yang semakin banyaknya tanah masyarakat tersangkut dalam berbagai kegiatan ekonomi, sehingga perlunya suatu jaminan kepastian hak atas tanah-tanah. Tujuan adanya jaminan kepastian hukum agar terhindar dari persengketaan, perselisihan, dan konflik terhadap masyarakat. Upaya meminimalisasi konflik maka dibentuklah norma hukum, dan pemerintah turun langsung kepada anggota masyarakat untuk melakukan sosialisasi. Perlunya kegiatan pendaftaran tanah dilakukan agar mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah yang berfungsi sebagai bukti hak milik dan sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat tersebut memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Namun kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak, karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lainnya yang dapat membuktikan sebaliknya, salah satu cara dalam pengalihan hak atas tanah yaitu melalui transaksi jual beli hak atas tanah. Namun dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah seringkali menghadapi permasalahan, terutama terkait dengan gugatan ke pengadilan yang dilakukan oleh penjual yang memiliki niat buruk (beritikad buruk). Hal ini dapat menyebabkan kerugian kepada pembeli yang memiliki itikad baik. Permasalahan ini akan dibahas serta dianalisis pada penelitian ini.

Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini menurut Putusan Pengadilan Negeri Selong dalam Perkara Perdata Nomor 156/Pdt.G/2020/PN.Sel, terkait dengan pembatalan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan di Desa antara Para Tergugat selaku pembeli dengan Para Turut Tergugat selaku penjual. Namun dalam perkara

sebelumnya obyek dan subyek dalam perkara tersebut adalah pihak yang sama dengan obyek yang sama. Putusan perkara perdata tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 77/Pdt.G/2019/PN.Sel. Menyatakan bahwa Para Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik yang harus di lindungi menurut Undang-Undang.

Penelitian tentang pembeli yang beritikad baik ini sangat penting dilakukan, dalam rangka perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik, agar masyarakat lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah, penelitian ini juga yang mendasari adalah bahwa terdapat pluralisme dan pemikiran hakim terhadap pembeli tanah yang beritikad baik. Selanjutnya bahwa legal reasening hakim dalam penetapan putusan tersebut patut untuk menjadi dasar bagi perkara yang sama dimasa yang akan datang.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan rumusan masalah sebagai diantaranya bagaimana analisa perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Selong Nomer 156/pdt.G/2020/PN.Sel dan bagaimana karakteristik, paradigma hakim dalam memutuskan perkara jual beli tanah oleh pembeli beritikad baik berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Selong nomor 156/pdt.G/2020/PN.Sel.

II. METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah pendekatan normatif kualitatif. Peneliti dalam hal ini, mengangkat Studi Putusan Pengadilan Negeri Selong dalam Perkara Perdata No.156/Pdt.G/2020/PN. Sel. Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Beritikad Baik Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 156/Pdt.G/2020/PN.Sel.

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 lain untuk membayar, harga yang telah, dijanjikan. Dalam perjanjian jual beli, dijelaskan hak dan kewajiban bagi para, pihaknya yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Dan berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik" maka dapat disimpulkan bahwa penerapan kepatutan, kebiasaan atau undang-undang dalam suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pedoman Mahkamah Agung mengenai itikad baik dalam kaitannya dengan jual beli tanah diatur pada butir ke IV Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 mengenai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum, tertulis sebagaimana sebagai berikut (SEMA, 2016):

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi menurut undang-undang, dan berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan perundang-undangan yaitu :
 1. Pembeli tanah melalui pelelangan umum atau;
 2. Pembeli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
 3. Pembeli terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut hukum adat yaitu :
 - a) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat)
 - b) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasar penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual
 - c) 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 diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
3. Tanah objek yang diperjual belikan 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.

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 (Subekti, 2014). 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, makna “pembeli beritikad baik” sebagaimana diidentifikasi sebagai berikut (Sekarini, et al., 2018):

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.
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.

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 Obyektif disebutkan dalam pasal 1338 ayat 3 3 BW “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik yang dimaksud merupakan itikad baik dalam arti obyektif, yaitu itikad baik pada waktu pelaksanaan perjanjian. Munir Fuadi merumuskan bahwa itikad baik hanya diisyaratkan dalam pelaksanaan dari suatu kontrak, bukan pada pembuatan suatu kontrak (Rusmiyanti, et al., 2013).

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 :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) 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 (Kartini, et al., 2015) yang mengakibatkan perjanjian harus terpenuhi atau uang 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 beritikad baik adalah sebagai berikut :

1. Melakukan jual beli atas objek 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 tingkat bawah.

Penerapan prinsip pembeli beritikad baik diatur pada 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 mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
 - 1) Pembeli tanah melalui pelelangan umum atau;
 - 2) Pembelian tanah dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah
 - 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 obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjian antara lain;
 - 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - 2) Tanah/obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - 3) Tanah obyek yang diperjual belikan 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.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, menurut Satjipto Raharjo, 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 (Permadi, 2016). Sedangkan menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh para penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun (Larasati, et al., 2019). Yang dimaksud dalam doktrin "pembeli beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang" merupakan asas itikad baik yang memiliki kesamaan fungsi dalam hukum, dimana bezit (kedudukan berkuasa) yang diperoleh dengan itikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang. Jual beli, sebagaimana hibah atau pembebanan hak jaminan kebendaan, dimana pihak penerimanya kemudian menjadi berkuasa atas benda terkait. Begitu pula halnya dengan pembeli, dia memperoleh hak kebendaan melalui transaksi jual beli yang dilakukannya. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, dengan demikian, pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik.

Artinya, ia tidak mengetahui cacat atau cela dari (proses perolehan) barang tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 351 KUHPerdara "*Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya.*" Perlindungan ini diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut kepada pembeli sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 531 KUHPerdara. Sehingga, pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum atas hubungan hukum antara pemegang hak kebendaan dengan bendanya (hak absolut).

Rachmadi usman kemudian memberikan definisi pembeli beritikad baik dengan mengaitkannya pada Pasal 531 KUHPerdara tentang *Bezitter* beritikad baik (Usman, 2013). Bezit adalah "*te goeder trouw*" (beritikad baik), bilamana bezitter memperoleh suatu

kebendaan diantara cara untuk memperoleh hak milik, sementara dia tidak mengetahui hal akan cacat cela yang terkandung di dalamnya. Artinya, *bezitter* yang jujur adalah *bezitter* yang menyangka dirinya adalah pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya tersebut.

Sebaliknya, *bezit* itu *te te kwader trouw* (beritikad buruk), bilamana *bezitter* mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya itu, tetapi tetap dikuasai atau didudukinya. Dengan demikian, *bezitter* yang tidak jujur atau beritikad buruk adalah *bezitter* yang mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik sejati atas kebendaan yang dikuasainya itu, melainkan kebendaanya itu milik orang lain.

Dalam perspektif hukum perdata, kejujuran atau itikad baik dianggap selalu ada pada setiap *bezitter*, sebaliknya adanya ketidak jujuran atau itikad buruk pada *bezitter* harus dapat dibuktikan. Artinya, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka *bezitter* yang tidak jujur harus tetap dianggap *bezitter* yang jujur walaupun diragukan. Oleh karena itu, seseorang yang menuduh seorang *bezitter* memperoleh *bezit* dengan itikad buruk, diharuskan untuk membuktikan adanya itikad buruk tersebut, bilamana itikad buruk tersebut tidak dapat dibuktikan adanya, maka *bezitter* tersebut oleh hukum tetap dianggap memperoleh *bezit* dengan itikad baik. Karena, dalam hukum berlaku suatu asas bahwa kejujuran itu dianggap ada pada setiap orang, sedangkan ketidak jujuran itu harus dibuktikan, sehingga untuk mengetahui seorang pembeli beritikad baik atau tidak, perlu dipastikan sejak perkaranya diajukan ke pengadilan dan dapat putusan yang sah (Usman, 2013).

Menurut P.L. Wery, itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lain (Khariandy, 2016). Sedangkan menurut Muhammad Faisal. Bahwa seseorang dikatakan mempunyai itikad baik, ketika posisinya saat mendapatkan hak milik tersebut sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku dan dia tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam memperoleh hak milik tersebut. Dikatakan olehnya, persoalan pembeli beritikad baik ini terjadi karena kelemahan pengetahuan dari pembeli terhadap status objek yang dibelinya atau terdapat penipuan atau ketidak jujuran dari penjual kepada pembeli (Faisal, 2015). Yang menjadi problem dalam persoalan itikad baik ini adalah bagaimana mengetahui penjualan dan pembelian yang tidak mengandung unsur itikad baik, seperti misalnya jika telah terjadi penipuan dan pembeli tidak mengetahui hal tersebut. Oleh karena itu, Muhammad Faisal menjelaskan bahwa untuk mengetahui definisi itikad baik dalam implementasinya, maka para pihak harus melakukan tiga hal yakni :

1. Masing-masing pihak harus melaksanakan sesuatu sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
2. Masing-masing pihak tidak diperkenankan mengambil keuntungan dengan cara tipu daya;
3. Masing-masing pihak harus mematuhi kewajibannya seperti penghormatan dan kejujuran meskipun tidak disebutkan secara eksplisit dalam perjanjian.

Pembeli Beritikad Baik Menurut UUPA

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berbunyi: “untuk menjamin kepastian hukum terhadap pembeli beritikad baik oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemetintah (UU, 1960).”

Setelah pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria, segala hal yang mengatur obyek tanah tidak lagi merujuk pada KUHPerdata, meskipun Undang-Undang Pokok Agraria tidak memuat pengertian itikad baik terkait dengan penguasaan atau perolehan hak atas tanah. Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan 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) menyebutkan : “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu dan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Pembeli Beritikad Baik dalam praktik di Indonesia, belum ada standar yang dapat menjadi pengangan/baku, baik yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, maupun yurisprudensi, sehingga sangat ditentukan padangan Hakim dan bersifat kasuistik. Secara teoritis, sengketa jual beli tanah antara pemilik asal melawan pembeli beritikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara dua doktrin, yaitu (Sumaja, 2017):

- a. Doktrin “*Nemo Plus Luris 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 bela 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.

UUPA sebagai Undang-undang pokok yang mengatur setiap aspek pertanahan di Indonesia, belum sepenuhnya mengatur peralihan hak atas tanah secara luas. Pasal 20 UUPA hanya menyebut : “1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA, 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Untuk mengatur sifat Jual beli, telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang mengatur tentang perpindahan hak atas tanah. menurut Pasal 19 PP ini disebutkan bahwa : “setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, pemberian sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Menurut Boedi Harsono, dengan melakukan perjanjian jual beli tanah didepan pejabat yang dimaksud, maka sifat terang yang disyaratkan oleh hukumadat dalam melakukan perjanjian jual beli telah terpenuhi. Sifat tunai dapat dilihat dari pembayaran harga oleh pembeli kepada penjual. Rangkaian perbuatan tersebut dianggap telah terjadi perbuatan nyata adanya jual beli tanah, sehingga sifat riil dari syarat yang harus terpenuhi sudah dilakukan. Dengan demikian, jual beli tanah tersebut dianggap telah sah (Harsono, 2018).

Untuk bidang tanah yang belum dibukukan, artinya belum diterbitkan Sertifikat atas bidang tanah tertentu, aspek “terang” dalam peralihan hak atas tanah dapat dinilai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 25 ayat 1 yang menyebutkan bahwa perbuatan akte pemindahan hak dapat dilakukan dengan menyertakan surat keterangan kepala kantor pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan hak harus dikuatkan oleh Kepala Desa.

Selama kurun waktu 35 tahun, ketentuan dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 dianggap belum cukup memberikan hasil yang memuaskan dalam memaksimalkan jumlah tanah-tanah yang terdaftar, maka dibutuhkan perangkat hukum tertulis untuk memenuhi kebutuhan dan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah agar dapat dengan mudah membuktikan hak kepemilikan atas tanah. Untuk itu, pada tanggal 8 juli 1997 pemerintah telah

mengundang PP No. 24 tahun 1997 untuk menggantikan dan mencabut PP No. 10 tahun 1961.

Peralihan hak atas tanah menurut PP Nomor 24 tahun 1997 tidak jauh beda dengan PP No. 10 tahun 1961. Syarat “terang” dalam perjanjian jual beli tanah yang diatur oleh hukum adat telah tercantum dalam Pasal 37 ayat 1 yang menentukan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika perjanjian jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT.

Pembeli Beritikad Baik Menurut Hukum Adat

Pembeli beritikad baik menurut hukum adat adalah pembeli yang menanamkan dan berlandaskan kepada nilai-nilai kejujuran yang sangat dijunjung tinggi.

Menurut Effendi dalam bukunya “Kumpulan tulisan tentang hukum tanah” mengatakan bahwa “di dalam hukum adat ada sistem yang dipakai yang berkenan dengan jual beli tanah, umumnya dikenal dengan sistem yang kongkrit, kontan dan terang, dimana perpindahan hak atas tanah serentak begitu pembayaran harga tanah diserahkan kepada pembeli (Efendi, 2014)”.

Dalam pelaksanaan jual beli menurut hukum adat kemungkinan memiliki hal yang dapat terjadi dan merugikan pihak pembeli. Sebagai contoh, apabila seorang pembeli melakukan 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 baik, ternyata dikemudian hari 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 ataukah tidak terpenuhinya syarat sah dari jual beli 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 (Kusuma, et al., 2020);

Transaksi tanah merupakan perbuatan pemilikan tanah dan peralihan hak-hak atas tanah, pemilikan tanah merupakan perjanjian sepihak yang menyebabkan timbulnya hak milik tanah sedangkan peralihan hak-hak tanah merupakan perjanjian antara kedua belah pihak. Dalam hukum adat tentang tanah dikenal 3 (tiga) macam *adol* (jual), yaitu:

a. *Adol Plas* (Jual Lepas)

Pada *adol plas* (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

b. *Adol Gadai* (Jual Gadai)

Pada *adol gadai* (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

c. *Adol Tahunan* (Jual Tahunan)

Pada *adol tahunan* (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahtanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah (Santoso, 2015).

Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan suatu perbuatan hukum berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli pada saat harga tanah dibayar secara tunai

(*contant*) oleh pembeli kepada penjual serta penyerahan hak atas tanahnya dilakukan bersamaan ketika terjadi pembayaran.

Menurut Urip Santoso:

“Jual beli menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (*contant*) dan dilakukan di hadapan kepala desa/kepala adat setempat (bersifat terang) (Santoso, 2015). Selanjutnya menurut beliau jual beli tanah menurut hukum adat dilakukan di muka kepala adat. Jadi kepala adat inilah yang bertindak sebagai orang yang menangani jual beli dan menjamin tidak adanya pelanggaran hukum atas jual beli tersebut. Dengan kata lain kepala adat bertindak sebagai saksi dan menjamin sampai selesainya urusan jual beli dan telah dianggap sah. Pembayaran secara tunai dan kontan ini dilakukan dihadapan kepala desa sebagai saksi atas sahnya jual beli tersebut.

Dalam ranah hukum, sejatinya terdapat banyak sekali asas yang menjadi landasan untuk membentuk peraturan hukum, dapat dikatakan sebagai suatu nilai dasar hukum, yakni kepastain hukum, asas kepastian hukum dapat dipahami bagaimana korelasinya dengan penalaran positivisme hukum dengan adanya mengenai hubungan asas kepastiaan hukum dengan penalaran positivisme hukum.

Karakteristik Paradigma Hakim Dan Landasan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Jual Beli Tanah Oleh Pembeli Beritikad Baik Dalam Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 156/Pdt.G/2020/PN.Sel.

Legal reasoning diartikan sebagai pencarian “*reason*” tentang hukum atau pencarian dasar tentang bagaimana seorang Hakim memutuskan perkara/kasus hukum. *Legal reasoning* merupakan bagian dari putusan pengadilan dalam memutuskan suatu perkara. *Legal reasoning* oleh seorang Hakim dapat berdasarkan aspek filosofis, yuridis, sosiologis atau teologis yang mencerminkan asas kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan bagi para pihak serta dapat menggunakan beberapa metode penafsiran hukum (JDIH, 2013).

Hakim dalam merumuskan dan menyusun serta memutuskan suatu kasus dengan pertimbangan hukum atau *Legal reasoning* harus cermat, sistematis dan dengan bahasa Indonesia yang benar dan baik. Pertimbangan disusun dengan cermat artinya pertimbangan hukum tersebut harus lengkap berisi fakta peristiwa, fakta hukum, perumusan fakta hukum penerapan norma hukum baik dalam hukum positif, hukum kebiasaan, yurisprudensi serta teori-teori hukum dan lain-lain, mendasarkan pada aspek dan metode penafsiran hukum yang sesuai dalam menyusun argumentasi (alasan) atau dasar hukum dalam putusan Hakim tersebut (JDIH, 2013).

Setelah Hakim meneliti dan menelaah suatu peristiwa atau kejadian, berarti Hakim tersebut mempunyai “*solving legal problems*” dan ia wajib mencari solusinya atau jawabannya. Hal ini karena dalam kehidupan di masyarakat terdapat masalah-masalah kehidupan yang sama. Tetapi Hakim sebagai seorang yang mempunyai kompetensi memberikan jawabannya/putusannya harus dapat menemukan hukumnya. Oleh karena itu Hakim sebelumnya harus mampu menyeleksi masalahnya dan kemudian merumuskan hukumnya. Setelah menemukan hukum dari peristiwa/ kejadian itu seorang Hakim harus melakukan pemecahan hukum (*legal problems solving*) (JDIH, 2013).

Namun, banyak ditemui Hakim yang sama, ternyata ada perbedaan dalam putusan. Meski Jaksa dari Kejaksaan Agung yang memperkarakan sudah mendakwanya berlapis, misalnya terkait dugaan korupsi, dugaan gratifikasi dan pencucian uang. Pada hakikatnya Indonesia menganut sistem hukum yang diantaranya adalah Sistem Hukum *Anglo Saxon* (*Common Law*). Dimana Hakim di Indonesia menganut asas “*The Binding Force of Precedent*” (Asas Preseden). Suatu asas yang mengharuskan Hakim untuk mengikuti putusan Hakim lain dalam perkara yang sejenis atau dalam kasus yang sama atau istilah lainnya adalah asas *Similia Similibus* (dalam perkara yang sama harus diputus dengan hal

yang sama pula). Terkait putusan-putusan pengadilan, teori *Stare Decisis Et Queita Nonmovere* mengungkapkan bahwa putusan pengadilan saat ini untuk kasus yang sama, harus memutuskan sama seperti yang pernah diputus di masa lalu. Apabila Hakim akan menyimpang dari putusan Hakim sebelumnya terhadap kasus yang sama tersebut, maka hal itu dapat dilakukan dengan menyebutkan alasan yang jelas dan logis (*Legal Reasoning*).

Tetapi dalam penerapannya yurisprudensi di Indonesia berbeda dengan yurisprudensi sistem hukum *Anglo Saxon (Common Law)* pada umumnya, karena Indonesia menganut aliran *rechtsvinding*, disamping memiliki keterikatan kepada undang-undang seorang Hakim juga memiliki kebebasan untuk menemukan hukum sendiri (*rechtsvinding*). Bahwa Hakim Indonesia harus mendasarkan putusannya dalam mengadili kepada peraturan perundang-undangan dan bebas untuk menafsirkan dan menginterpretasikan hukum tersebut. Hakim tidak hanya merdeka secara institusional namun hakim juga merdeka secara personal, sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 24 Perubahan Keempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman dijalankan secara merdeka dalam menyelenggarakan peradilan yang adil. Sebagaimana disebutkan juga dalam Pasal 48 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:

“Negara memberikan jaminan keamanan dan kesejahteraan hakim dan hakim konstitusi dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab penyelenggaraan kekuasaan kehakiman”.

Meskipun demikian, dalam hal perkara yang diadili tidak ada atau tidak jelas dasar hukumnya, Hakim pun tetap wajib untuk mengadili perkara tersebut. Sehingga pada prinsipnya asas legalitas harus dijadikan pedoman awal bagi Hakim untuk mengadili kasus yang sedang mereka tangani.

Fakta-fakta Dalam Persidangan Perkara Perdata Nomor 156/Pdt.G/2020/PN.Sel

Bahwa dari hasil penelitian ini, penulis menemukan fakta-fakta, dalam persidangan bahwa para penggugat mendalilkan bahwa dirinya merupakan ahli waris dari Amaq Asat yang meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah seluas 1,735 ha atau 73,5 are dengan Pipil No. 88, Persil No. 515 Klas II yang dikuatkan dengan Surat Keterangan Tanah Nomor : 021/IPEDA/SET/III/1982 tanggal 26 Januari 1982 atas nama Amaq Asat terletak di Orong Janur, Subak Tundak Desa Batu Putek Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur, yang saat ini dikuasai dan digarap oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dengan tanpa hak dan dengan cara melawan hukum, oleh karenanya para penggugat I sampai dengan III, serta turut tergugat I dan II merupakan anak kandung dari Alm. Amaq Asat maka tanah sawah obyek sengketa yang merupakan hak milik dari Alm. Amaq Asat, secara hukum menjadi milik dari para penggugat dan turut tergugat, Bahwa Setelah sekian lama bahkan kurang lebih sekitar 36 tahun dikuasai dan dikerjakan oleh Amaq Mur kemudian setelah meninggal Amaq Mur dilanjutkan pengerjaannya oleh Amaq Oden (selaku ahli waris dari Amaq Mur) dan H. Muh Wardi juga menguasai dan menggarap tanah sawah tersebut sekitar kurang lebih 38 tahun, namun pada awal tahun 2019 Loq Mahen dan Menggep alias H. Rauhul Kudus menghasut saudara-saudaranya yang perempuan yakni Inaq Senah, Inaq Suha dan Inaq Supri untuk menggugat Amaq Oden dan H. Muh. Wardi ke Pengadilan Negeri Selong dengan register perkara No. 156/Pdt.G/2020/PN.Sel dengan alasan bahwa Inaq Senah, Inaq Suha, dan Inaq Supri mendalilkan dalam gugatannya bahwa mereka merupakan ahli waris dari Amaq Asat dan tidak pernah melakukan perikatan apapun secara perdata yang berkaitan dengan perpindahan penguasaan dan pengerjaan tanah obyek sengketa kepada para tergugat yang merupakan tanah warisan dari almarhum Amaq Asat, maka secara hukum dalam perkara ini, apabila ada surat-surat baik berupa surat jual beli maupun Surat Pemberitahuan Pajak terutang (SPPT) terhadap tanah sawah warisan obyek sengketa, dianggap oleh para penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka surat-surat a quo secara hukum tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum, karena penguasaan dan pengerjaan tanah sawah warisan obyek sengketa dilakukan oleh para tergugat tanpa hak dan dengan cara melawan hukum.

Namun hal tersebut dibantah oleh Para Tergugat, karena penguasaan tanah yang dilakukan oleh para tergugat yakni Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah secara sah dan sudah sesuai dengan hukum, karena berdasarkan jual beli tersebut yang dilakukan secara terang di hadapan Kepala Desa dan saksi-saksi sehingga patut para tergugat untuk dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik.

KESIMPULAN

Pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah adalah seseorang yang melakukan transaksi jual beli tanah sesuai dengan prosedur yang berlaku menurut hukum adat yaitu terang dan tunai, tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dan melakukan pengecekan terlebih dahulu baik obyek tanah, status kepemilikan tanah sebelum melakukan pembelian. Hakim yang menentukan di dalam persidangan bagi pembeli tersebut dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik atau pembeli yang beritikad buruk, sesuai dengan Yurisprudensi, doktrin, dan kebiasaan.

Bentuk perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli beritikad baik adalah ketika transaksi jual beli yang menurut pertimbangan dan putusan Majelis Hakim sah dan pembeli dapat meminta pemenuhan prestasinya.

Penulis sepakat terhadap Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik khususnya dalam perkara ini, karena dalam perkara ini para tergugat merupakan pembeli yang beritikad baik, yang telah melakukan transaksi jual beli secara terang dan tunai di hadapan Kepala Desa dan saksi-saksi, karena faktanya para penggugat ikut serta menjual dan menikmati hasil penjualan tanah tersebut namun waktu itu tidak menandatangani jual beli karena sudah diserahkan penjualan tanah tersebut kepada saudara-saudara yang laki-laki yakni para turut tergugat.

REFERENSI

- Bachtiar Efendi. Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah. Alumni. Bandung. 2014.
- Boedi Harsono, Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan pelaksanaannya, Jilid I, Hukum Tanah Nasional Djembatan, Jakarta, edisi 2018.
- Erna Sri Wibawanti. Hak atas tanah dan Peralihannya Cetakan Pertama Yogyakarta: Liberty 2013.
- Fransiscus Xaverius Sumaja, Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beritikad Baik, (LPPM Unila: Lampung, 2017).
- <http://www.jdih.tanahlautkab.go.id/artikelhukum/detaillegal-reasoning>: dalam putusan A Rizka Noor Hashela, artikel Bagian Hukum Setda Kabupaten tanah Laut, Pelahari, 2018 Diakses pada tanggal 26 Oktober 2023.
- Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960, LNRI Nomor 104 Tahun 1960, TLNRI Nomor 2043, Ps. 19 ayat (1).
- Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2015).
- 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.
- Kusuma, I Made Krishna dharma, Putu Gede Saputra, and Luh Putu suryani, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, No. 2 (2020).
- Larasati, Fadhila Restyana, and Mochamad 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).
- Muchsin, Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi investor di Indonesia, Universitas Sebelas Maret, Surabaya. 2013.
- Muhammad Faisal, The Legal Protection For a Good Faith Buyer Under A Court Decision, Yogyakarta, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 27, Juni 2015.

- Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum" *Yustitisia Jurnal Hukum* 5, no 2 (2016).
- R Tony Prayogo "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang . " *Jurnal Legislasi Indionesia* , Volume 13 Nomor 2. 2016.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Aditya Bakti, 2014).
- Rachmadi Usman, 2013, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar Grafika).
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kontrak Di Berbagai Sistem Hukum*, (Jakarta: FH UII, 2017).
- Rusmiyanti dan Antari Innaka, *Kedudukan Asas Itikad Baik Dalam Pengertian Objektif (Kepatutan) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Akta Kuasa Menjual Tanah (studi kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Register Perkara Nomor 01/Pdt.G/2010/PN.Slmm. Jurnal Penelitian Hukum Gajah Mada* 5(2013)
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta. Sinar Grafika. 2013.
- Satjipto Raharjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah* Jurnal masalah hukum.
- Sekarini, Marsha Angela Putri, and I Nyoman Darmadha, "Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak Berkaitan Dengan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Buku." *Kertha Semaya : Jurnal Ilmu Hukum* (2018).
- Setiono, *Supremasi Hukum*, (Surakarta: UNS, 2014).
- Sidharta, *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Keindonesian*, Alumni Bandung 2016.
- Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2013, hlm 2.
- Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016.
- Urip Santoso. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut Urip Santoso I)*. Jakarta. Kencana. 2015.
- Van Apeldoorn. "Pengantar Ilmu Hukum" Cetakan kedua puluh empat, Jakarta Pradnya Paramita.