

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Dalam kehidupan manusia tanah merupakan kebutuhan yang sangat berarti untuk seluruh aktivitas, seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk manusia akan terus membutuhkan lahan. Menurut arti dalam agama diajarkan bahwa manusia juga berasal dari tanah sebagai dasar kehidupannya, dan pada akhirnya manusia juga akan kembali ke tanah sebagai tempat istirahat terakhirnya. (Ansori, 2015).

Manusia itu pada dasarnya hidup bermasyarakat dan dari kehidupan tersebut manusia melakukan berbagai kegiatan usaha, yang salah satu kegiatannya tidak lepas dari bidang pertanahan. Sebagai contoh tempat usaha yang berdiri di atas tanah adalah rumah toko(ruko). Ruko adalah suatu tempat yang dapat digunakan macam - macam usaha terbuat dari sebuah bangunan yang cukup berpengaruh dalam membuka suatu usaha. Ruko ialah salah satu bangunan yang dibangun oleh manusia, dibuat untuk mempermudah kehidupan manusia dalam melakukan aktivitas usaha atau bisnis.

Indonesia ialah salah satu negara yang permasalahan tanahnya sangat banyak contohnya tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertipikat. Kebanyakan penduduk menguasai sertipikat secara fisik yang dikeluarkan oleh kepala desa. (Pemerhati Rasa & Sumantry, 2021, p. 1).

Tanah yang belum didaftarkan pada umumnya terdapat didaerah pedesaan, Pelaksanaan transaksi jual beli tanah dapat dilakukan dengan prinsip

kepercayaan diantara para pihak serta cara membuat akta dibawah tangan yang dapat ditandatangani oleh para pihak dan harus ada saksi mata dan juga dengan adanya kepala desa. (*Muchtar Rudianto, 2010*).

Dalam hukum Agraria tanah ialah salah satu objek permukaan bumi yang diatur di dalamnya. Peraturan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang - Undang nomor 5 tahun 1960 yang isinya menyatakan tanah adalah permukaan bumi dan karena itulah hak tanah disebut hak permukaan bumi.(*Ii et al., 1994*).

Hak atas tanah dalam Pasal 16 ayat 1 Undang - Undang Pokok Agraria telah menyebutkan bahwa “Hak - hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah: Hak Milik , Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak memungut Hasil Hutan”.

Dari sekian jenis hak atas tanah yang berlaku di Indonesia, Hak Pengelolaan atau biasa dikenal dengan sebutan Hak Pengelolaan adalah salah satu jenis legalitas yang sah dimata hukum. Hak Pengelolaan merupakan bagian dari hak menguasai negara yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan Dalam pelaksanaanya pembangunan pemegang Hak Pengelolaan dapat memberikan hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan dengan suatu perjanjian penggunaan tanah.

Pada umumnya Obyek Hak Pengelolaan adalah tanah pertanian dan bukan pertanian, sedangkan subyek atau pemegang Hak Pengelolaan adalah Badan Pemerintah Daerah (PEMDA), Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Hak Pengelolaan tidak mempunyai

jangka waktu kepemilikan dan diberikan hanya atas tanah negara yang dikuasai oleh PEMDA, BUMN dan BUMD yang bertujuan untuk mengontrol zoning dan land use, agar sesuai dengan perencanaan tata ruangnya. (Silviana, 2017)

Berbagai cara untuk memperoleh hak atas tanah yang dapat dilakukan, adakalanya tanah yang dimohonkan tersebut berstatus sertipikat maka dilakukan dengan perpindahan hak atas tanah, suatu tindakan hukum yang mengalihkan suatu hak atas tanah bisa disebut dengan peralihan hak atas tanah. Suatu tindakan hukum yang mengalihkan suatu hak atas tanah bisa disebut dengan peralihan hak tersebut. Bentuk peralihan tersebut bisa berupa wakaf, hibah, jual beli, dan waris. Tujuan untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dalam perkara harus dimasukkan di dalam suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Marajo, 1996).

Transaksi jual dan beli tanah di Indonesia dapat dibagi dua bagian yang dimana sebelum dan sesudah Undang - Undang Pokok Agraria. Pada saat sebelum berlakunya Peraturan Dasar Undang - Undang Pokok Agraria masih mempercayai sistem dualisme. Berdasarkan pada kenyataannya pertanahan di Indonesia masih diberlakukan dua macam hukum dasar yakni hukum barat dan hukum adat. Lalu sesudah berlakunya Undang – Undang Dasar Pokok Agraria pertanahan di Indonesia menganut sistem hukum adat. (Chulaimi, 2012).

Peralihan hak atas tanah tersebut memiliki proses di dalam kegiatan transaksi jual beli tanah adapun syarat untuk memenuhi proses transaksi tersebut yaitu seperti terang, tunai, riil. Kegiatan jual beli tanah di Indonesia

harus dibuat secara terang yang dimana harus dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan tunai yang artinya penyerahan dan pembayaran jual beli tanah harus dilakukan dengan adanya kedua belah pihak. (Maria S.W. Sumardjono, 1982).

Dalam perjanjian membeli tanah sangat penting menggunakan kata terang dan tunai, karena hukum pertanahan di Indonesia pada dasarnya mengangkat aturan - aturan hukum adat. Jadi transaksi membeli atas sebidang tanah dalam hukum adat terjadi antara kedua belah pihak yang apa bila kepala desa mengetahuinya dan hadirnya para saksi. Metode perikatan jual beli yang bilamana aturan terang dan tunainya terpenuhi selanjutnya dapat melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tanah di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sekaligus melakukan penyerahan hak milik objek tanah tersebut tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Di dalam Peraturan Pemerintah Pasal 37 ayat (1) menyatakan ketentuan mengenai pemindahan suatu hak milik atas tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah.

Melakukan transaksi jual beli dapat dilakukan jika ada suatu perjanjian antara para pihak (penjual dan pembeli). Membuat perjanjian tersebut juga harus mudah dipahami secara jelas isinya oleh kedua belah pihak. Tetapi juga banyak sekali perjanjian yang isinya tidak jelas dan tidak dapat dipahami oleh kedua belah pihak yang dapat menyebabkan multitafsir seperti dalam Pasal 1342 dan 1338 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.

“Jika kata - kata suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran”. Pasal 1342 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata. “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.

Muljadi mengatakan hal yang telah disepakati oleh para pihak, pelaksanaan prestasi dalam perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kesepakatan para pihak pada saat perjanjian ditutup. (Muljadi & Widjaja, 2014).

Dalam prakteknya sulit untuk menjelaskan maksud dari kehendak para pihak apalagi bila pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut sudah tidak ada. Jika kejadian tersebut terjadi dapat dibuktikan bila ada saksi yang ikut serta menyaksikan keadaan pada saat ditutupnya perjanjian dan adanya bukti tertulis, maka pemenuhan prestasi dalam pelaksanaan suatu perjanjian sulit untuk dipaksakan. Sejak perjanjian ditutup maka suatu perjanjian tidak boleh merugikan kedua belah pihak (pembeli dan penjual) juga pihak lain atau pihak ketiga lainnya diluar perjanjian.

Kerugian biaya atas penjual tidak beritikad baik dapat dilimpahkan kepada penjual tersebut, dan sebaliknya seharusnya seorang pembeli harus tau jika penjual tersebut tidak mempunyai hak untuk mendagangkan objek yang akan dibeli oleh pembeli tersebut jadi tidak akan ada perlindungan hukum dan hanya dapat pengembalian harga beli dari penjual yang tidak beritikad baik.

Bisa dikatakan beritikad baik jika pemegangnya memperoleh kebendaannya dengan cara memperoleh hak milik, yang sebenarnya dia tidak

tahu bahwa dia akan cacat cela yang terkandung di dalamnya Pernyataan tersebut ada dalam Pasal 531 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata. Dapat dikatakan beritikad buruk yang dimana larangan pemegangnya, bahwa bukan dialah pemilik kebendaan tadi. Apabila si pemegang kedudukan, karena kedudukannya digugat dimuka hakim dan dalam perkara itu, dikalahkannya, maka anggaplah ia beritikad buruk, mulai saat perkara itu dimajukan. Pernyataan tersebut juga ada dalam Pasal 532 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.(Tim Redaksi Pustaka Yustisia, 2018).

Setelah diberlakukannya Undang - Undang Pokok Agraria maka semua aturan masalah pertanahan sudah bukan berdasarkan pada Kitab Undang - Undang Hukum Perdata. Dan dalam Undang - Undang Pokok Agraria (Undang - Undang Pokok Agraria) tidak mengatur mengenai penjelasan itikad baik terkait perolehan hak atas tanah. Tetapi di dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdapat penjelasan itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah. Dan di dalam Pasal 32 juga mengatakan pemegang sertifikat hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak menjelaskan istilah itikad baik secara jelas, bisa saja telah berganti maknanya dan dapat ditemukan dalam putusan - putusan dipengadilan. Dan dalam beberapa Peraturan Undang - Undangan seperti (Undang - Undang Pokok Agraria) atau Kitab Undang - Undang Hukum Perdata tidak dijelaskan secara jelas mengenai kriteria seorang pembeli yang beritikad baik dan penjual tidak beritikad baik.

Berlandaskan latar belakang permasalahan diatas, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis tentang penerapan asas itikad baik dan perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah sehingga dalam penelitian ini penulis akan membuat skripsi dan mengangkat tema permasalahan yang **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT PENJUAL TIDAK BERITIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH”**

| NO | Judul | Lembaga | Tahun | Perbedaan |
|-----------|--|--|--------------|---|
| 1 | Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. | Ditulis oleh Edward William, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. | 2017 | Dalam penelitian ini, penulis membahas tentang kriteria dan perlindungan hukum seperti apa yang dapat dikatakan pembeli beritikad baik. |
| 2 | Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum. | Ditulis oleh Muhammad Rafli Sucahyo, Fakultas Hukum | 2022 | Dalam penelitian ini, penulis membahas tentang pengaturan hukum yang sah dan perlindungan hukum terhadap pembeli |

| | | | | |
|---|--|---|------|--|
| | | Universitas Wijaya Putra Surabaya. | | dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum. |
| 3 | Kajian Hukum Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Bergerak. | Ditulis oleh Hanifudin Sujana, Fakultas Hukum Universitas Jember. | 2013 | Dalam penelitian ini, penulis membahas tentang perlindungan hukum dan akibat hukum dari transaksi jual beli benda dan hak kebendaan. |

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian tersebut, dapat dirumuskan identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kerugian yang dialami pembeli akibat penjual tidak beritikad baik?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan penjual yang tidak beritikad baik?
3. Bagaimana solusi terhadap kerugian yang dialami pembeli akibat penjual tidak beritikad baik?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah dalam penelitian ini tentunya tidak akan terlepas dari tujuan yang hendak dicapai. Yang menjadi tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum terhadap kerugian yang dialami pembeli akibat penjual tidak beritikad baik.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum terhadap perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan penjual yang tidak beritikad baik.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis solusi terhadap pembeli yang mengalami kerugian akibat penjual tidak beritikad baik dalam transaksi jual beli hak tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Bagian kegunaan penelitian ini penulis berharap untuk memberikan pemikiran baik secara praktis sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Besar harapan penelitian ini akan memberikan manfaat untuk pemberian gagasan yang bersifat teoritis dan dapat memberikan pengetahuan hukum khususnya hukum agraria atau pertanahan yang pastinya sangat dibutuhkan dalam membantu aktivitas manusia kedepannya.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian secara praktis besar harapan dapat berbagi ilmu untuk semua kalangan, baik kalangan akademis maupun praktisi dan terutama

bagi penulis juga pemerintah khususnya dalam melakukan kebijakan mengenai hukum agraria atau pertanahan mengenai bagaimana perlindungan hukumnya setiap pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanah itu.

E. Kerangka Pemikiran

Kemudian daripada itu untuk membuat suatu pemerintahan negara Indonesia yang dapat melindungi setiap bangsanya yang bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan perdamaian abadi dan keadilan sosial, sedikit penjelasan mengenai pembukaan Undang- Undang Dasar 1945. (Nurrohman, 2016, p. 1).

Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum (Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang 1945 Amandemen ke IV). “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar - besarnya kemakmuran rakyat” menurut Pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Dasar 1945. Oleh karena itu tanah juga penting dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diadakan untuk upaya berkelanjutan yang mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945. (Maranatha, 1945)

Ketertiban negara dalam memajukan kesejahteraan rakyat sudah diyakini sebagai jawaban yang sangat tepat karena adanya Negara Kesejahteraan (*welfare state*) lalu diperkuat oleh gagalnya negara (*state*

failure) dalam membangun kesejahteraan masyarakat dan datang pernyataan empiris tentang gagalnya pasar (*market failure*). (Oman Sukmana, 2016, p. 1).

Kesejahteraan menurut Undang – Undang Dasar 1945 yaitu didefinisikan sebagai kondisi dimana seseorang atau sekelompok orang, laki – laki dan perempuan dapat memenuhi hak - hak dasarnya untuk mempertahankan dan mengembangkan kehidupan yang bermartabat.

Menurut Bentham teori kesejahteraan ialah suatu pemerintahan yang memiliki tanggung jawab besar untuk menjaminnya pemerintahan yang memiliki tanggung jawab untuk menjamin kebahagiaan atau kesejahteraan masyarakatnya. Bentham memakai istilah ‘*utility*’ (kegunaan) untuk menjelaskan konsep kebahagiaan atau kesejahteraan.” (Oman Sukmana, 2016, p. 103).

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum ialah 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 (Satjipto Rahardjo, 2000, p. 54)

Pasal 4 ayat (1) Undang - Undang Pokok Agraria berbunyi “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam - macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang - orang baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan - badan hukum”.

Selanjutnya menurut Pasal 19 ayat (1) Undang - Undang Pokok Agraria. “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan

pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pernyataan tersebut

Menurut Pasal 37 ayat (1) Undang - Undang Pokok Agraria “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku”.

Selanjutnya Menurut Pasal 1457 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata menyatakan “Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu”.

Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata menyatakan “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Yang dimana suatu perjanjian bisa dilakukan dan ada kesepakatan antara para pihak jika melaksanakannya sesuai dengan asas, kepatutan, dan keadilan. (Ridwan Khairandy, 2003, p. 190).

Menurut Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan: “Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat - alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik

bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut - turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu - pendahulunya, dengan syarat:

Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya”.

Selanjutnya Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan; “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

Asas perjanjian yang dapat digunakan ialah :

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian; mengadakan perjanjian dengan siapa pun; menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; serta menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan. Keberadaan asas ini diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi: “*Semua*

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Jika dilihat kebebasan berkontrak ini mengacu pada kata “semua” yang mengindikasikan bahwa semua orang bebas untuk membuat atau melakukan perjanjian. Namun kebebasan ini tidak mutlak, tetapi harus disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

2. Asas Konsensualisme (*concensualism*)

Concensualism atau asas konsensualisme ini menyatakan perjanjian tidak dilakukan formal, tapi dengan adanya kesepakatan para pihak. Dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”. (*No Title*, 1998).

2. Asas Itikad Baik (*good faith*).

Perjanjian yang dapat dibuat jika dilaksanakan dengan cara mengikuti norma - norma kepatutan dan kesusilaan yang artinya perjanjian itu harus dilaksanakan dengan sedemikian rupa yang tidak merugikan salah satu pihaknya. (Sjahdeini, n.d., p. 1). Asas itikad baik dibedakan antara itikad baik objektif dan itikad baik subjektif yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Asas itikad baik objektif adalah pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan atau keadilan.

2) Asas itikad baik subjektif adalah sebelum perjanjian dilaksanakan para pihak harus menunjukkan kejujuran.

3. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas yang berkaitan erat dengan akibat dari perjanjian. Asas ini mengandung arti bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak harus ditaati kedua pihak tersebut layaknya undang-undang. Asas *pacta sunt servanda* lahir dari doktrin praetor Romawi yaitu *pacta conventa servabo* yang memiliki arti saya menghormati atau menghargai perjanjian. Dalam KUH Perdata asas ini diatur dalam Pasal 1338 yang menyatakan: “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.*”

4. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan atau membuat perjanjian hanya dapat untuk kepentingan perorangan saja. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1315 yang menyatakan bahwa: “*Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri*”. Selain itu asas ini juga diatur dalam Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan, “*Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.*”

Artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan di atas bukan berate mutlak. Terdapat

pengecualian terhadap asas kepribadian. Hal ini tercantum dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang berbunyi: “*Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain mengandung suatu syarat semacam itu*”.

Pasal tersebut mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang ditentukan. Kemudian hal tersebut diperkuat dalam Pasal 1318 KUH Perdata yang tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Dengan demikian asas kepribadian dalam perjanjian dapat dikecualikan apabila perjanjian tersebut dilakukan seseorang untuk orang lain yang memberikan kuasa bertindak hukum untuk dirinya atau orang tersebut berwenang atasnya. (Al & goleman, daniel; boyatzis, Richard; Mckee, 2019)

Konflik yang berada di dalam suatu aturan hukum, seperti konflik antar norma hukum, kekosongan hukum, norma yang tidak jelas atau kabur. Dalam menghadapi konflik antar norma hukum atau (*antinomi hukum*), maka diberlakukannya asas penyelesaian konflik yaitu asas *preferensi* sebagai berikut: (Sudikno Mertokusumo, 2022, pp. 85–87).

1. *Lex Posteriori Derogate Legi Priori* yang artinya peraturan baru mengalahkan peraturan yang sudah lampau.

2. *Lex Specialis Derogate Legi Generali* artinya peraturan khusus akan melumpuhkan peraturan umum yang sifatnya atau peraturan yang khusus lah yang harus didahulukan.
3. *Lex Superiori Derogate Legi Inferiori* Peraturan Undang - Undang yang lebih tinggi dapat mengalahkan yang lebih rendah.

Pengikatan yang telah dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang telah memenuhi syarat yang diatur dalam hukum dan berdasarkan pada prinsip *good faith* atau itikad baik maka para pihak tersebut secara hukumnya dapat memperoleh perlindungan hukum yang bilamana di antara pihak tersebut mengatakan perjanjiannya ternyata tidak boleh diadakan suatu peralihan. Dan apabila suatu waktu terjadi permasalahan atau sengketa dalam objek tanah tersebut maka seorang pembeli mendapatkan perlindungan hukum dengan syarat ia dapat membuktikan bahwa dirinya termasuk pembeli yang beritikad baik. (Iwan Permadi, 2016, p. 456).

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian penulisan ini menggunakan deskriptif analitis yaitu membuat deskriptif terhadap hasil penelitian yang dimana data - datanya harus lengkap dan detail. Kemudian kesimpulan tersebut dapat menghasilkan dan menjelaskan peraturan perundang-undang yang berlaku yang saling berkaitan dengan penegakan hukum terhadap pembeli yang mengalami kerugian akibat penjual tidak beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah. (Sugiyono, 2019)

2. Metode Pendekatan

Peneliti menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dimana metode tersebut dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan studi dokumen yang terdapat pada sebuah peraturan tertulis atau bahan lainnya.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti data sekunder ataupun bahan pustaka dengan bahan penelusuran terhadap literature atau peraturan yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang akan diteliti.(A, 2017)

3. Tahap Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan dua tahapan, yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data dari buku, literatur atau bahan lain yang ada kaitanya dengan permasalahan yang akan diselesaikan.(A, 2017)

Penulis dalam mencari data sekunder melakukan analisis terhadap data kepustakaan dan studi literatur yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum yang bersifat otoritatif yang artinya mempunyai otoritas, yaitu :

- a) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Kitab Undang - Undang Hukum Perdata);

- c) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012

2) Bahan Hukum Sekunder.

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berkaitan atau berhubungan dengan bahan hukum primer, digunakan untuk mempermudah dalam mengkajinya, misalnya seperti jurnal hukum, buku, peraturan perundang - undangan, makalah hukum dan sebagainya yang bersangkutan dengan hukum.

3) Bahan Hukum Tersier.

Bahan hukum yang bertujuan untuk memberi informasi, baik itu informasi tentang hukum primer, maupun bahan hukum sekunder, contohnya yaitu kamus hukum, ensiklopedia, blog, web, dan lainnya

b. Penelitian Lapangan

Penelitian ini dilakukan dengan cara turun kelapangan untuk melakukan wawancara, observasi, dan studi dokumentasi yang dimana tujuannya untuk mendapatkan informasi dan jawaban yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. (Sugiyono, 2019)

4. Teknik Pengumpulan Data

Peneliti dalam mengumpulkan data menggunakan cara sebagai berikut:(Nasution, 2013)

- a. Studi pustaka ialah kegiatan membaca dan mencatat atau mengolah bahan penelitian.
- b. Studi dokumen ialah data yang dapat didapatkan dari Instansi Pemerintah atau data yang dipublikasikan.
- c. Wawancara ialah kegiatan untuk mendapatkan informasi dengan cara komunikasi dan bertanya secara langsung.

5. Alat Pengumpulan Data

- a. Alat yang digunakan dalam kepustakaan ialah dengan membaca dan mencatat studi dokumen yang berasal dari bahan - bahan hukum, seperti bahan hukum sekunder, bahan hukum primer, bahan hukum tersier yang saling berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini.
- b. Alat digunakan dalam penelitian lapangan ini guna memperoleh data-data yang dibutuhkan, dengan menggunakan handphone atau perekam suara yang mana dapat merekam dapat merekam pada saat penelitian lapangan baik itu peristiwa-peristiwa yang terjadi langsung atau rekaman hasil tanya jawab (wawancara).

6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan ialah yuridis kualitatif, yaitu dengan cara berfokus analisis atau menelaah hasil dari penelitian kepustakaan yaitu berupa peraturan yang berlaku pada saat sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya kualitatif analisis data yang dihasilkan dari penelitian lapangan terkait Pembeli

Beritikad Baik Yang Mengalami Kerugian Akibat Penjual Tidak Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. (Ahmad Tanzeh, 2011)

7. Lokasi Penelitian

1. Perpustakaan.

Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.

Jl. Lengkong Dalam No.17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung,

Jawa Barat 40251.

2. Instansi

Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung.

Jl. Soekarno Hatta No.586, Sekejati, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa

Barat 40286.