

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pada era sekarang, seiring pertumbuhan penduduk semakin bertambah hal ini mengakibatkan kebutuhan penggunaan terhadap tanah mengalami peningkatan karena manusia membutuhkan ruang untuk hidup dan beraktivitas. Tanah merupakan peran penting dalam kehidupan manusia, bukan hanya sebagai penyedia kehidupan dan mata pencaharian, tetapi juga sebagai tempat untuk bermukim. Tanpa tempat tinggal yang mendukung kegiatan sehari-hari dan penghidupan, manusia tidak dapat menjalani kehidupan secara layak.

Tanah dapat dikatakan sebagai anugerah dari Tuhan Yang Maha Kuasa untuk manusia, menjadikan tempat pelaksanaan berbagai kegiatan dalam kehidupan. Sebagian besar aktivitas manusia terjadi di daratan atau diatas permukaan tanah. Setiap individu memerlukan tanah sebagai tempat untuk menjalankan beragam aktivitasnya. Tanah tidak hanya memberikan manfaat ekonomis tetapi juga manfaat non-ekonomis yang berharga bagi kehidupan manusia.

Kebutuhan merupakan hal yang harus dipenuhi oleh manusia, baik berupa benda atau jasa, untuk mencapai rasa kepuasan dan hidup sejahtera dalam kehidupan ini. Sesuai dengan kodratnya manusia selalu merasa kekurangan apa yang telah diberikan oleh Tuhan. Keinginan ini mendorong manusia untuk terus berusaha memenuhi kebutuhannya.

Seperti Ketika seseorang belum memiliki rumah, ia berkeinginan untuk memiliki rumah beserta isinya. Dengan tercapainya suatu keinginan maka akan muncul kebutuhan yang baru.

Dalam kehidupannya, manusia ditandai oleh adanya kebutuhan dan keinginan yang beragam serta dalam upaya memenuhi aspek tersebut harus dilakukan dengan cara yaitu jual beli. Pada saat ekonomi suatu negara berkembang, kemudian pendapatan masyarakat meningkat, hal ini mendorong konsumsi dan permintaan akan barang dan jasa, yang dapat meningkatkan aktivitas jual beli.

Jual beli merupakan kesepakatan antara satu pihak yang menawarkan suatu benda yang kemudian diserahkan kepada pihak lain yang menyetujui melakukan pembayaran berdasarkan harga yang telah diatur, hal tersebut diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata. Perjanjian jual beli merupakan keterkaitan antara dua pihak, yakni satu pihak sebagai penjual menyetujui untuk memberikan hak kepemilikan suatu barang tertentu dan pihak lain sebagai pembeli setuju untuk membayar harga yang telah ditetapkan sebagai imbalan atas perolehan barang tersebut. Konsep hak kepemilikan sejalan dengan istilah Belanda yaitu "*koop en verkoop*". Istilah tersebut merujuk pada dua timbakan timbal balik yaitu "*verkoopt*" sebagai menjual dan "*mengkoopt*" sebagai membeli (Safriani & Moulia, 2022).

Pada dasarnya perjanjian jual beli hak atas tanah perlu memperhatikan syarat-syarat yang wajib dipenuhi berdasarkan peraturan

yang telah diatur tentang peralihan hak atas tanah, memperhatikan Asas Konsensualisme pada hukum perjanjian Burgerlijk Wetboek, sebuah perjanjian jual beli dianggap sah terjadi pada saat kesepakatan tercapai terkait barang dan harga. Sesudah terjadinya kesepakatan antara kedua pihak tersebut, maka terbentuknya perjanjian jual beli yang sah serta mengikat hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian yang dilaksanakan pada sebelumnya akan membentuk hubungan hukum yang mengikat terhadap kedua belah pihak yang terlibat (Budianto & Ma'ruf, 2017).

Perjanjian jual beli hak atas tanah juga memerlukan itikad baik dalam melaksanakan perjanjian yang memuat arti bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam suatu kesepakatan harus menjalankan kewajibannya dengan itikad baik, pembeli diharapkan membayar harga tanah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan penjual wajib memberikan hak atas tanah sesuai dengan perjanjian. Hak atas tanah adalah sebuah hak wewenang yang diserahkan kepada seseorang sebagai pemegang hak untuk menggunakan atau memperoleh kebermanfaatan atas tanah. Istilah menggunakan ditujukan untuk pembangunan dan istilah memperoleh manfaat merujuk pada pemanfaatan tanah seperti pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan (Rokilah & Mukaromah, 2018).

Cara untuk mendapatkan kepemilikan hak atas tanah yaitu melalui peralihan hak atas tanah dengan terdapat dua hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang terjadi ketika para pihak bertindak suatu hal yang memiliki

konsekuensi hukum secara berencana dan disengaja untuk memindahkan kepemilikan. Beberapa perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya kepemilikan hak atas tanah yaitu jual beli, hibah, tukar-menukar, dan lain-lain. Peralihan hak atas tanah melalui peristiwa hukum terjadi ketika seseorang telah meninggal dunia, sehingga hal tersebut mengakibatkan hak beralih secara otomatis kepada pewaris berdasarkan ketentuan dalam hukum waris (Amir, 2019).

Di Indonesia terdapat praktik jual beli hak atas tanah yang dikenal yaitu jual beli yang disertai dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan jual beli dilakukan secara bawah tangan. Namun, Jual beli hak atas tanah yang dilaksanakan secara bawah tangan telah terjadi di Kota Bekasi. Pada awalnya bahwa Haji Karso adalah selaku penjual dan Ahmad Sodikin sebagai pembeli. Haji Karso selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan KH. Masmansyur Rt007/Rw001, kelurahan bekasi jaya, kecamatan bekasi timur, kota bekasi dengan luas 215m² tercatat atas nama pemegang hak haji karso. Pada tanggal 28 September 2005, Haji Karso dan Ahmad Sodikin melakukan kesepakatan terkait tanah tersebut dengan dibuat perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu, kemudian pembeli menyerahkan uang sebagai bukti pembayaran dan penjual menyerahkan objek jual berupa tanah dan bangunan untuk pembeli. Pada akhirnya jual beli hak atas tanah tersebut telah selesai dengan memakai bukti pembayaran berupa kwitansi dan tanah tersebut memiliki harga dua ratus juta rupiah.

Permasalahan timbul ketika Ahmad Sodikin selaku pembeli ingin melakukan Peralihan Hak Atas Tanah atas sertifikat hak milik terkait tanah tersebut tidak bisa dikarenakan penjual sudah tidak diketahui keberadaannya pada saat sekarang. Oleh karena itu pada saat ini Ahmad Sodikin tidak bisa melakukan Peralihan Hak Atas Tanah terkait sertifikat tersebut karena syaratnya harus mempunyai akta jual beli.

Berkaitan dengan hal tersebut, transaksi jual beli hak atas tanah yang telah dilaksanakan hanya melampirkan bukti selembaran kwitansi akan dapat merugikan terhadap pihak pembeli karena status peralihan hak atas tanah tersebut tidak mempunyai hukum yang pasti jika suatu saat terdapat permasalahan. Menurut peraturan yang berlaku, hal ini mengindikasikan bahwa meskipun sertifikat telah diperoleh seseorang, namun belum ada bukti resmi terkait perpindahan kepemilikan hak atas tanah karena jual beli hak atas tanah dilakukan tanpa dihadapan pejabat yang berwenang (Velisia & Tanawijaya, 2021).

Dengan demikian, perpindahan kepemilikan hak atas tanah dari pihak lama kepada pihak yang baru harus mempunyai akta yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan tujuan untuk mendapatkan suatu bukti yang sah sehingga dapat melakukan Peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan. Apabila tidak mempunyai akta jual beli maka perpindahan kepemilikan hak atas tanah tersebut tidak diakui dan tidak memiliki hukum yang kuat. Hal tersebut dikarenakan perpindahan kepemilikan hak atas tanah tidak memenuhi terhadap aturan

yang berlaku dan mewajibkan mempunyai akta jual beli sebagai bukti adanya perpindahan kepemilikan hak atas tanah.

Pada hal ini penting untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang terjadi lewat perbuatan hukum yakni jual beli. Pendaftaran ini merupakan bagian dari upaya pemeliharaan data pendaftaran tanah, mencakup peralihan hak, pembebanan hak dan perubahan data pendaftaran tanah (Nuridin & Wildan, 2020).

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan perlindungan untuk pemilik tanah, dan menciptakan rasa aman atas kepemilikan tanah. Yang pada akhirnya untuk mencegah gangguan dari pihak lain yang tidak berkepentingan atau yang tidak memiliki hak. Disamping itu, pendaftaran tanah juga mendukung pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum atas aset tanah yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah dan masyarakat dapat memanfaatkan tanahnya secara optimal untuk meningkatkan kesejahteraan.

Penulis merumuskan Judul penelitian ini yang belum digunakan dan tidak memiliki kesamaan dengan peneliti yang lain. Sebagai referensi bagi penulis dalam melakukan penelitian, adapun dibawah ini terdapat beberapa penelitian yang dilakukan oleh peneliti lain diantaranya sebagai berikut:

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Penulisan Hukum	Kesimpulan
1.	Irma Fithra Alwi	Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam kaitannya dengan Akta Jual Beli yang dibatalkan	Jurnal	Penelitian ini dilakukan dengan membahas perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik yang perjanjian jual beli dibuat dihadapan Notaris dan berfokus pada akta jual beli yang dibatalkan
2.	Nauli Fitriyani Izwar	Analisis Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Harta Waris	Jurnal	Penelitian ini dilakukan dengan membahas perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dan berfokus pada harta waris
3.	Uswatun Hasanah	Wanprestasi Pembayaran Jual Beli Tanah ditinjau dari Pendapat Imam Syafii	Skripsi	Penelitian ini dilakukan dengan membahas terkait wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan berfokus pada pendapat imam syafii.

Dilihat dari beberapa penelitian yang telah disajikan tentunya tidak memiliki kesamaan dengan penelitian yang disusun oleh penulis. Pada penelitian ini merumuskan definisi yang jelas terkait pembeli beritikad baik serta kriteria yang harus dipenuhi untuk mendapatkan kategori sebagai pembeli beritikad baik dan menganalisis berbagai perlindungan hukum melalui Peraturan Perundang-Undangan maupun Yurisprudensi.

Penelitian ini mengindikasikan pentingnya perlindungan hukum bagi pihak yang membeli hak atas tanah dengan bertindak itikad baik yang mengalami kerugian karena penjual sudah tidak diketahui keberadaannya. Dengan demikian, penelitian ini tidak mengandung unsur plagiarisme.

Berdasarkan pemaparan diatas, dalam hal ini penulis akan melaksanakan penelitian tentang **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT PENJUAL TIDAK DIKETAHUI”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan masalah diatas penulis dapat merumuskan permasalahan diantaranya:

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Mengalami Kerugian Akibat Penjual Tidak Diketahui?
2. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Mengalami Kerugian Akibat Penjual Tidak Diketahui?
3. Bagaimana Solusi Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Mengalami Kerugian Akibat Penjual Tidak Diketahui ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang akan dicapai diantaranya:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Mengalami Kerugian Akibat Penjual Tidak Diketahui.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Akibat Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Mengalami Kerugian Akibat Penjual Tidak Diketahui.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Solusi Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Mengalami Kerugian Akibat Penjual Tidak Diketahui.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Mengalami Kerugian Akibat Penjual Tidak Diketahui diharapkan dapat memberikan kegunaan secara teoritis maupun praktis. Dengan pernyataan yang penulis harapkan sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Dalam kegunaan secara teoritis, penulis berharap dapat memberikan bahan referensi untuk pembaca atau pihak lain yang sedang melaksanakan penelitian yang memiliki kaitan dengan penelitian ini khususnya dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

2. Kegunaan Praktis

Dalam kegunaan secara praktis, peneliti berharap dapat menjadi kebermanfaatan untuk pembaca atau masyarakat agar memperoleh pemahaman terkait dengan jual beli hak atas tanah tersebut. Diharapkan masyarakat dapat lebih bijaksana ketika akan melangsungkan jual beli hak atas tanah sehingga tidak menimbulkan kerugian.

E. Kerangka Pemikiran

Bangsa Indonesia memiliki sejarah, prinsip atau ideologi yang berbeda dengan bangsa-bangsa lainnya. Dalam kehidupannya, Bangsa Indonesia menghormati nilai-nilai ketuhanan dan kemanusiaan sebagaimana yang dinyatakan dalam ideologi negara yaitu Pancasila. Pancasila sebagai landasan bersama yang dapat mempersatukan warga negara Indonesia diatas perbedaan-perbedaan yang ada (Cassilas & Sitabuana, 2021).

Pancasila dikatakan sebagai pusat sumber hukum dengan menegaskan bahwa semua hukum di Indonesia wajib bertumpu pada nilai-nilai yang terdapat dalam Pancasila. Alinea keempat Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 dengan menekankan tujuan utama dari pembentukan pemerintahan negara Indonesia yaitu untuk “melindungi seluruh bangsa Indonesia, meningkatkan kesejahteraan umum....” dengan memiliki maksud bahwa negara dalam menyelenggarakan pemerintahan harus dilakukan secara optimal.

Dalam Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 yang menegaskan bahwa Indonesia merupakan negara hukum, yang berarti bahwa dalam menjalankan tata kelola negara harus melibatkan hukum di dalamnya, dengan masyarakat mendapatkan hak perlindungan dari negara, dan mematuhi terhadap aturan yang diberlakukan pada suatu negara.

Menurut Zul Afdi Ardian dan Achmad Roestandi, berpendapat bahwa negara hukum yaitu negara yang didasarkan pada hukum yang memberikan jaminan keadilan bagi warganya. Adanya hukum di suatu bangsa memiliki kegunaan sebagai panduan yang baik dalam kehidupan masyarakat maupun bernegara. Tidak hanya warga negara yang wajib taat pada hukum, tetapi negara juga harus didasarkan pada hukum dalam menjalankan fungsinya serta bukan hanya pada kekuasaan semata (Supena, 2023).

Dalam teorinya Perlindungan Hukum terbagi ke dua bagian yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum represif digunakan untuk menyelesaikan peristiwa yang telah terjadi melalui proses hukum berupa pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan kemudian hakim akan memutuskan perkara berdasarkan bukti-bukti yang diajukan. Perlindungan hukum preventif memiliki peran untuk meminimalisir terjadinya suatu peristiwa melalui pembentukan peraturan perundang-undangan, sosialisasi hukum dan upaya pencegahan beserta yang lainnya (Putriyadi & Masriani, 2022).

Negara dapat dikatakan sebagai tempat perkumpulan manusia yang hidup dan bergotong royong untuk mencapai kepentingan bersama yaitu menciptakan kehidupan yang sejahtera dan kebahagiaan bagi seluruh rakyatnya.

Kesejahteraan tersebut dapat dihubungkan melalui teori *welfare state*. Teori ini memiliki makna bahwa negara memiliki peran untuk fokus menciptakan dan meningkatkan kesejahteraan melalui pelaksanaan pelayanan sosial secara menyeluruh dan efektif sehingga kesejahteraan dapat dirasakan oleh warga negaranya (Melisa et al., 2023).

Tanah merupakan aset yang sangat berharga dan memiliki peran penting dalam mencapai kesejahteraan bagi warga negara. Setiap orang membutuhkan tanah untuk berbagai aktivitas kesehariannya seperti tempat tinggal, bertani, berdagang dan aktivitas sosial lainnya. Pengelolaan tanah yang efektif dan adil sangat penting untuk memastikan bahwa kebutuhan ini dapat dipenuhi secara berkelanjutan dan merata.

Mochtar Kusumaatmadja mengatakan bahwa negara memperoleh wewenang atas kepemilikan tanah melalui hak menguasai negara yang berasal dari Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945. Sebagai penguasa, negara harus memiliki tekad untuk melayani kepentingan umum serta masyarakat diharapkan patuh terhadap pemerintah. Keduanya perlu diberi pendidikan untuk memahami dan mendorong kesadaran akan kepentingan bersama (Isnaini & Lubis, 2022).

Jual beli adalah perpindahan kepemilikan barang dari pihak lama kepada pihak yang baru dengan diawali kesepakatan oleh para pihak. Dengan demikian, jual beli adalah bentuk keterikatan antara pembeli dan penjual, dimana keduanya memberikan kesepakatan yang telah disetujui.

Secara hukum, jual beli diatur didalam Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan bahwa “Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Kemudian dalam Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Disamping itu, berdasarkan Pasal 1459 KUH Perdata mengatakan bahwa Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616.

Subekti berpendapat bahwa perjanjian terjadi ketika seseorang berkomitmen dengan orang lain yang bertujuan untuk melaksanakan sesuatu (Istiawati, 2021). Hal tersebut merujuk pada Pasal 1313 KUHPerdata bahwa perjanjian sebagai perbuatan yang dilangsungkan oleh para pihak kemudian menimbulkan keterikatan diantara para pihak tersebut.

Pada Pasal 1320 KUH Perdata terdapat keabsahan perjanjian yang terbagi menjadi dua bagian yakni syarat subjektif sebagai syarat pertama

dan yang kedua terkait para pihak dalam perjanjian. Kemudian syarat objektif sebagai syarat yang ketiga dan yang keempat berkaitan dengan objek yang diperjanjikan. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian dikatakan sebagai batal demi hukum.

Hukum perjanjian mengatur interaksi yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat pada kesepakatan, terdapat dampak hukum, dan menentukan jika pelaksanaan perjanjian dapat dipersoalkan secara hukum. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling terikat untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu yang menimbulkan akibat hukum tertentu. Kepastian hukum menjamin bahwa segala akibat dari perikatan tersebut akan terlindungi. Contoh apabila suatu saat terjadi ketidakpatuhan terhadap isi perjanjian atau wanprestasi dapat mengakibatkan sanksi hukum bagi pihak yang melanggar. Sanksi tersebut yaitu pembayaran kompensasi oleh pihak yang melanggar perjanjian kepada pihak lain yang mengalami kerugian akibat pelanggaran tersebut (Safira, 2017).

Asas-asas yang mengatur pada Hukum Perjanjian adalah sebagai berikut (Sriwidodo & Kristiawanto, 2020):

1. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme menekankan bahwa hal penting yang dapat terbentuknya perjanjian yaitu adanya persetujuan dan perjanjian tersebut lahir ketika saat detik tercapainya *consensus*.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak ini menyatakan setiap individu berhak menuliskan dan mengatur isi perjanjian secara bebas dengan syarat sesuai dengan hukum atau undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

3. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian

Asas ini menyatakan bahwa suatu perjanjian yang sah itu memberikan ikatan pada pihak yang terlibat atau yang membuatnya, dengan kata lain dapat dikatakan perjanjian yang telah dibuat tersebut tidak bisa dicabut kembali dan harus mendapatkan persetujuan kedua belah pihak. Dengan kata lain apabila telah berjanji harus dapat menepati dan apabila ada yang berhutang harus menggangutnya.

4. Asas Itikad Baik

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang mengindikasikan bahwa pada pokoknya “persetujuan-persetujuan dilangsungkan dengan itikad baik”. Jika dilihat dari segi pengertian terdapat dua bagian yaitu itikad baik secara subjektif mengacu pada kejujuran, hal ini mencerminkan sikap yang tulus dalam hati seseorang ketika melakukan perjanjian, kemudian itikad baik secara objektif dengan menekankan bahwa setiap tindakan yang dipakai oleh para pihak harus memperhatikan norma-norma kesopanan dan kesusilaan.

5. Asas Kepercayaan

Asas ini memiliki makna bahwa para pihak yang melangsungkan perjanjian wajib membangun kepercayaan satu sama lain dan bertindak sesuai. Jika tidak adanya kepercayaan maka para pihak tidak mungkin mengadakan perjanjian.

6. Asas Kepribadian

Asas Kepribadian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan bahwa “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri” . Disamping itu diatur dalam Pasal 1340 KUH Perdata “suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”

7. Asas Personalia

Asas ini telah diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang memiliki makna bahwa perjanjian didasarkan pada kemauan dan kehendak pribadi individu tanpa keterlibatan dari pihak lain.

8. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum ini berlaku bagi semua orang untuk memperoleh kedudukan yang sama dihadapan hukum tanpa melihat adanya perbedaan dari agama, budaya, warna kulit, jabatan dan sebagainya. Dengan demikian semua pihak dapat menyadari atas adanya perbedaan kesetaraan tersebut dan sebagai makhluk ciptaan Tuhan maka harus saling menghargai satu sama lain.

9. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan menekankan bagi para pihak untuk mematuhi dan melangsungkan perjanjian. Pihak yang memberi Utang memiliki hak untuk menuntut pada pelaksanaan perjanjian, apabila membutuhkan maka dapat mengumpulkan pembayaran melalui aset harta yang dimiliki oleh pihak yang berutang. Tetapi pihak yang memberikan Utang memiliki tanggungjawab untuk menjalankan perjanjian dengan itikad baik sehingga terbentuknya keseimbangan antara pihak pemberi kredit dan pihak yang berhutang.

10. Asas Kepastian Hukum

Asas ini menekankan bahwa diperlukan adanya kepastian hukum dalam suatu perjanjian. Kepastian hukum ini timbul dari kekuatan yang mengikat suatu perjanjian tersebut.

11. Asas Moral

Asas ini menyatakan bahwa seseorang yang melakukan perbuatan sukarela tidak berhak atas imbalan dari pihak lain karena hal ini didasari oleh kesusilaan dan panggilan hati nurani. Dengan kata lain seseorang tidak boleh menuntut imbalan atas perbuatan baik yang dilakukan secara sukarela.

12. Asas Kepatutan

Asas ini menyatakan bahwa dalam membuat isi perjanjian, para pihak mempertimbangkan rasa keadilan yang berlaku dalam masyarakat.

13. Asas Kebiasaan

Asas ini menyatakan bahwa perjanjian harus mengikuti dan menyesuaikan dengan norma-norma yang berlaku atau lazim diikuti oleh masyarakat.

14. Asas Perlindungan

Asas ini memiliki makna bahwa hukum harus memberikan perlindungan kepada kreditur dan debitur. Namun debitur sebagai pihak yang berada pada posisi yang kurang menguntungkan perlu mendapatkan perlindungan.

Ridwan Khairandy berpendapat bahwa pembeli yang bertindak itikad baik yaitu seseorang yang memiliki keyakinan bahwa penjual merupakan orang yang benar-benar mempunyai barang tersebut (Putro et al., 2020). Seperti dalam ilustrasi seseorang yang bernama Audi membeli sebuah laptop bekas di Toko Planet Laptop kemudian setelah diketahui bahwa barang tersebut ternyata barang hasil curian dari orang lain. Oleh karena itu pembeli tersebut termasuk ke dalam pembeli beritikad baik karena tidak mengetahui sepenuhnya bahwa barang tersebut barang bukan milik penjual atau hasil curian.

Itikad baik terbagi ke dalam dua bagian yaitu prakontrak dan pasca kontrak. Itikad baik prakontrak yaitu sebelum melangsungkan perjanjian, pihak kreditur perlu memberikan informasi dengan detail semua fakta materiil yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan. Sementara pihak debitur dapat melakukan pemeriksaan terhadap fakta materiil yang

telah disampaikan oleh pihak kreditur yang bertujuan untuk memastikan bahwa informasi yang telah diberikan akurat dan dapat dipercaya sebelum menandatangani kontrak. Itikad baik pascakontrak yaitu semua pihak yang tercantum dalam perjanjian untuk bertindak dengan kejujuran, kehati-hatian dalam melaksanakan kewajiban setelah perjanjian telah ditandatangani (Martono & Nugroho, 2016).

Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Disamping itu, dalam Pasal 1977 KUH Perdata yang berbunyi bahwa “Terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga, maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada pembawa maka barangsiapa yang menguasainya dianggap sebagai pemiliknya”. Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251k/Sip/1958 menegaskan bahwa pembeli yang bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli bersangkutan harus dianggap sah.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok agraria, hukum agraria di Indonesia masih menerapkan hukum adat sesuai dengan kepentingan nasional, dengan mematuhi ketentuan undang-undang yang berlaku serta pada hukum agama. Berdasarkan peraturan yang berlaku pada hukum adat, telah menerapkan perpindahan kepemilikan hak atas tanah yang memiliki sifat terang dan tunai. Terang dikatakan sebagai jujur tanpa adanya kecurangan dengan melibatkan para saksi yang melihat. Kemudian, tunai diartikan sebagai pembayaran dilakukan secara tunai atau

langsung tanpa adanya penundaan sehingga transaksi tersebut telah diselesaikan dengan baik.

Sesuai dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah pada bagian Pasal 37 ayat (1) yang mengindikasikan bahwa 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Pasal 85 ayat (1) bahwa seluruh data dan/atau dokumen dalam rangka kegiatan Pendaftaran Tanah secara bertahap disimpan dan disajikan dalam bentuk dokumen elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi.

Dalam 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. Bahwa kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) diantaranya sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- 1) Pembeli melalui pelelangan umum;atau
- 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT (sesuai ketentuan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah); atau

3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan 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 berdasarkan 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 diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita; atau

3) Tanah/objek yang diperjualbelikan 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.**

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian guna dapat mengelola data dan menentukan data serta memecahkan suatu permasalahan.

1. Spesifikasi Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan deskriptif analitis yaitu dengan menggambarkan data yang diperoleh dari kepustakaan dan lapangan. Kemudian melakukan analisis data secara menyeluruh untuk memahami hubungan subaspek satu sama lain yang didalamnya menguraikan terkait kerugian yang dialami pembeli hak atas tanah akibat penjual tidak diketahui dan solusi terhadap pembeli beritikad baik tersebut. Hal tersebut bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang permasalahan dalam penelitian dengan memperhatikan berbagai aspek terkait isu tersebut (Solikin, 2021).

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yuridis normatif yang di dalamnya menganalisis dengan menghubungkan Peraturan Perundang-undangan, Teori hukum yang relevan serta hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang terjadi. Peran yuridis normatif terhadap fenomena

sosial yang terjadi di masyarakat yaitu untuk memahami bagaimana hukum dapat berfungsi sebagai kontrol sosial serta mendorong masyarakat untuk mematuhi norma-norma yang berlaku (Muhaimin, 2020).

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kepustakaan dan tahap lapangan. Tahap penelitian merupakan kegiatan yang dilakukan berupa proses dalam mencari jawaban atas suatu permasalahan dalam penelitian.

a. Penelitian Kepustakaan

Dalam melaksanakan serangkaian kegiatan penelitian, penulis melalui beberapa tahapan penting untuk memastikan kesiapan dalam penelitian diantaranya yaitu merencanakan secara sistematis tentang apa yang akan diteliti, melakukan penelusuran terkait kasus dari internet maupun sumber informasi yang lain, mencari/ menelaah bahan penelitian, pengelolaan data serta melakukan analisis data.

1) Bahan hukum primer dalam penelitian merujuk pada sumber-sumber hukum asli yaitu :

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 251k/Sip/1958

- d) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
 - g) 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.
- 2) Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang membantu dan memberikan pengaruh terhadap bahan hukum primer meliputi buku, jurnal hukum, kamus hukum, dan yurisprudensi (Marzuki, 2023).
- 3) Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang berperan sebagai petunjuk dan memberikan penjelasan bagi bahan hukum primer dan sekunder yaitu kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) serta internet yang memiliki kaitan dalam penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan ini diawali dengan menentukan sasaran narasumber, kemudian membuat pedoman wawancara yang di

dalamnya berisi pertanyaan-pertanyaan, dan pelaksanaan wawancara terhadap narasumber yang bertujuan untuk mengumpulkan data primer yang akan digunakan bersama data sekunder guna menganalisis terhadap masalah yang dibahas pada penelitian.

Menurut Esterberg, wawancara merupakan pertemuan antara dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu (Gainau, 2021).

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Teknik Kepustakaan

Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui studi kepustakaan berupa dengan cara menelaah, menemukan dan menganalisis terhadap teori-teori, dan bahan penelitian yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Hal tersebut digunakan sebagai landasan dalam penelitian dan sumber referensi utama (Siregar & Harahap, 2019).

b. Teknik Lapangan

Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui berupa wawancara secara langsung yang dengan menggunakan pertanyaan-pertanyaan dalam pedoman wawancara yang diberikan kepada narasumber di tempat yang telah ditentukan yaitu Badan

Pertanahan Nasional dan Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

5. Alat Pengumpulan Data

a. Alat Kepustakaan

Alat yang digunakan dalam pengumpulan data yaitu logbook, alat tulis, laptop dan smartphone. Data diperoleh dari buku, Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum, jurnal, dan peraturan yang berkaitan dalam penelitian ini.

b. Alat Lapangan

Alat yang digunakan dalam memperoleh data lapangan melalui wawancara dengan menyiapkan pedoman wawancara secara tersusun terhadap narasumber di Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Notaris. Serta membawa alat bantu seperti alat tulis, smartphone dan laptop.

6. Analisis Data

Dalam penelitian ini menggunakan yuridis kualitatif, Data lapangan didapatkan melalui wawancara berupa interaksi secara langsung yang dilakukan penulis dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan dalam pedoman wawancara terhadap narasumber di Badan Pertanahan Nasional dan Kantor PPAT.

Setelah data lapangan diperoleh kemudian hasilnya dapat dinarasikan dengan menggunakan kalimat-kalimat yang disusun secara terstruktur yang didalamnya terdapat upaya perlindungan hukum dan

menguraikan kerugian yang dialami oleh pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah akibat penjual tidak diketahui. Setelah analisis data selesai, kemudian dapat ditarik kesimpulan secara deduktif yang berarti bahwa pembahasan secara umum diuraikan terlebih dahulu kemudian dapat ditarik kesimpulan secara khusus untuk menjawab permasalahan dalam penelitian (Paputungan, 2019).

7. Lokasi Penelitian

a. Perpustakaan

Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan. Jl. Lengkong Dalam No. 17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat.

b. Lapangan

1) Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung

Jl. Soekarno Hatta No. 586, Kec. Buah Batu, Kota Bandung
Jawa Barat.

2) Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Dr. (cand) Sulyanati S.H., M.Si., M.Kn.

Pananjung, Kec. Pangandaran, Kabupaten Pangandaran, Jawa
Barat