BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Transaksi jual beli merupakan bagian tak terpisahkan dari kehidupan sehari-hari masyarakat. Kejujuran serta itikad baik saat bertransaksi sangat penting, yang menjamin perlindungan hukum bagi pembeli yang bertindak dengan itikad baik, sementara mereka yang bertindak tidak jujur tidak seharusnya mendapat perlindungan hukum. Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan manusia, menjadi sumber kehidupan dan fondasi pembangunan yang mendukung kemakmuran masyarakat. (Askar, 2022)

Tanah selain menjadi kebutuhan pokok, tanah juga menjadi tempat tinggal dan basis pembangunan manusia. Karena itu, persaingan untuk memiliki dan menguasai lahan yang diinginkan sangat tinggi karena memiliki nilai ekonomis yang signifikan dalam segala aspek kehidupan manusia. (Firman & Gunawan, 2023)

Upaya untuk memastikan terciptanya kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, regulasi hukum yang mengatur masalah kepemilikan, penggunaan, dan transaksi jual beli tanah sangatlah penting. (I Permadi, 2016) Berbagai pengalaman sejarah menunjukkan bahwa tanah sangat terkait erat dengan perilaku masyarakat, dan ketiadaan regulasi dapat menimbulkan masalah yang serius. Ketika kita mempertimbangkan pentingnya tanah sebagai pondasi kehidupan, tidaklah ada kelompok masyarakat di dunia ini

yang tidak memiliki norma atau peraturan tertentu yang mengatur aspek pertahanan terhadap tanah. (Y.S Zamil, 2017).

Kehidupan manusia tidak dapat berjalan tanpa adanya peraturan yang mengatur, termasuk dalam konteks perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli bertujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan atau barang dari penjual ke pembeli. (Asyifa Octavia Apandy, P., & Adam, 2021) Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa :

1. Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah; dan
2. Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan ketentuan mengenai jual beli menegaskan bahwa transaksi tersebut harus dilakukan secara tunai, terang, dan jelas. Ini berarti bahwa kesepakatan jual beli serta transfer hak milik sudah terjadi saat penjual dan pembeli mencapai kesepakatan mengenai harga dan barang yang dibeli, sesuai dengan perjanjian yang disepakati bersama.

Salah satu permasalahan yang muncul dalam ranah hukum perdata, terutama dalam konteks perjanjian jual beli, adalah bagaimana melindungi pembeli yang bertindak dengan itikad baik. Itikad baik merujuk pada kejujuran adalah kepercayaan sepenuhnya terhadap pihak lawan yang dianggap jujur dan tidak menyembunyikan informasi yang buruk yang dapat menimbulkan masalah di kemudian hari. (Sutedi, 2018)

Salah satu proses pemberian kepastian hukum dari pemerintah adalah mengenai pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. (Adelina Clarisa Harlyne, 2022)

Penjaminan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah harus dibuktikan dalam suatu bentuk tertulis yang memberikan bukti bahwa telah adanya suatu perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah, kitab undang undang hukum perdata (KUHPerdata) mengatur mengenai suatu alat pembuktian yang bersifat sempurna bagi para pihak yang melakukan peristiwa hukum atau hubungan

hukum, atau terjadinya suatu peristiwa hukum di antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya.

Alat pembuktian yang seringkali digunakan adalah akta autentik. Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan bahwa: (Habib Adjie, 2011)

“Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuat nya.”

Alat pembuktian yang mutlak seperti akta autentik pada akhirnya dibutuhkan juga dalam aspek Pertanahan. Dibutuhkannya alat pembuktian ini disebabkan karena kebutuhan kehidupan manusia akan tanah yang semakin banyak seiring dengan berjalannya waktu, mulai dari kebutuhan manusia akan pertanahan seperti tempat tinggal, berkembang menjadi Pertanahan untuk sumber mata pencaharian, sehingga tanah ikut serta sebagai sumber perkembangan ekonomi seperti investasi dan bisnis. (Saleh, 1977)

Alat pembuktian digunakan sebagai bentuk peralihan hak atas tanah yang memerlukan peranan notaris sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan 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.”

Transaksi jual beli yang dilakukan sebagai formalitas saja hanya mengikat bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian, tidak berlaku bagi pihak

ketiga yang membeli dengan niat baik. Konsep itikad baik merupakan prinsip dasar dalam perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara. (H. Hamdaliah, 2016)

Pasal 1471 KUH Perdata menyatakan bahwa transaksi jual beli atas barang yang bukan milik penjualnya akan dianggap batal, memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut ganti rugi, biaya, dan bunga jika pembeli tidak mengetahui bahwa barang tersebut sebenarnya adalah kepunyaan orang lain. (Fauzi & Ansari, 2020)

Kenyataan menunjukkan bahwa banyak pembeli yang merasa dirugikan padahal sudah melaksanakan asas itikad baik dalam transaksi jual beli tanah. Hal ini yang ditemukan dalam suatu fakta hukum, bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dalam jual beli yang dibuat dibawah tangan, sebagaimana yang terdapat pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 592/Pdt.G/2019/PN Dps.

Pada fakta hukum yang ditemukan dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar, bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dalam jual beli yang dibuat dibawah tangan, yang dikemudian hari menimbulkan suatu konflik. Konflik tersebut bersumber pada terjadinya peralihan hak atas tanah yang dilakukan Tuan T, sebagai pembeli yaitu melakukan pembelian tanah terhadap SHM No. 12001 dan SHM No. 12012. Kedua objek tanah tersebut berada di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali. Pembelian tanah tersebut dilakukan dengan dibuatkannya Perjanjian Jual Beli yang dibuat dibawah tangan antara Tuan T dengan para pihak pemilik SHM

No. 12001 dan SHM No. 12012. Tuan T juga dibuatkan Akta Kuasa Jual dihadapan Notaris & PPAT NKAA, dari para pihak pemilik SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 (sebagai pemberi kuasa) kepada Tuan T (sebagai penerima kuasa). Peralihan hak atas tanah tersebut dibuat pada 01 Feburuari 2013.

Tuan T membuat Perjanjian Jual Beli terhadap tanah tersebut, dikarenakan ia melakukan pembayaran tanahnya dengan cara bertahap (diangsur). Setelah Tuan T melakukan pembayaran lunas pada bulan Juni 2013, ia tidak langsung melakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT terhadap SHM No. 12001 dan SHM No. 12012, dikarenakan ia berniat ingin langsung menjual kembali atau mengalihkan kedua objek tanah tersebut kepada pihak lain. Dikarenakan Tuan T tidak melakukan pembuatan dan penandatanganan AJB, maka SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 tidak dapat dilakukan balik nama terhadap nama Tuan T atau dapat dikatakan kedua objek tanah tersebut masih atas nama pemilik pertama meskipun Tuan T sudah melakukan pembayaran lunas. Saat itu kedua SHM tersebut berada di Notaris dan PPAT NKAA.

Tuan T yang merasa sudah menjadi pemilik sah atas SHM No. 12001 dan SHM No. 12012, pada bulan Mei 2014 ia menjual kembali kedua objek tanah tersebut kepada Nyonya S dengan dibuatkannya Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 09 Mei 2014 dihadapan Notaris & PPAT NKAA. Proses jual beli dilakukan dengan pembayaran bertahap dan Nyonya S sudah membayar lunas tanah tersebut pada tanggal 15 September 2014. Setelah dilakukan pelunasan

dan seiring berjalannya waktu belum juga dilaksanakannya pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) serta berakibat tidak dapat dilakukannya balik nama sertifikat terhadap nama Nyonya S. Hingga pada bulan April 2016, diketahui bahwa SHM No. 12001 dan SHM No. 12012 yang berada pada Notaris & PPAT NKAA, telah dijaminan oleh NKAA kepada Nyonya D sebagai jaminan hutang untuk NKAA. Hal ini yang kemudian Nyonya S merasa dirugikan, pada Juni 2019 Nyonya S melakukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tuan T sebagai Tergugat dan NKAA sebagai Turut Tergugat, di Pengadilan Negeri Denpasar.

Kasus tersebut merupakan suatu masalah yang terjadi dikemudian hari, dimana Tuan T yang merasa sudah memiliki objek tanah yang telah dibelinya, merasa tidak memiliki kepastian hukum. Tuan T menjual kembali objek tanah tersebut kepada pihak lain, akan tetapi masih menimbulkan suatu konflik dikemudian hari. Hal ini dikarenakan Tuan T pada saat membeli objek tanah tersebut, tidak melakukan pembuatan dan penandatanganan AJB dihadapan PPAT. Nyonya S sebagai pembeli yang telah melakukan melakukan pelunasan atas tanah yang dibelinya, tidak dapat melakukan pembuatan dan penandatanganan AJB, dikarenakan Sertipikatnya sedang dijaminan pada pihak ketiga. Akibat tidak dilakukan pembuatan AJB, maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan pencatatan tanah, untuk dilakukan balik nama sertifikat terhadap nama Nyonya S. Dengan demikian, hal ini mengapa pentingnya dilakukan pencatatan tanah terkait status kepemilikan hak atas tanah dalam peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik untuk membuat skripsi dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIJAMINKAN OLEH PEMILIK TANAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA.**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas dapat penulis identifikasikan masalah-masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah yang dijaminakan oleh pemilik tanah dalam perspektif hukum agraria?
2. Bagaimana akibat hukum dari terjadinya perjanjian jual beli atas tanah yang dibuat di bawah tangan dalam perspektif hukum agraria ?
3. Bagaimana penyelesaian dari perjanjian jual beli atas tanah yang dibuat di bawah tangan dalam perspektif hukum agraria ?

C. Tujuan Penelitian

Berikut beberapa tujuan penelitian yang sejalan dengan permasalahan yang akan diteliti:

1. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah yang dijaminakan oleh pemilik tanah dalam perspektif hukum agraria;

2. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis akibat hukum dari terjadinya perjanjian jual beli atas tanah yang dibuat di bawah tangan dalam perspektif hukum agrarian; dan
3. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis penyelesaian dari perjanjian jual beli atas tanah yang dibuat di bawah tangan dalam perspektif hukum agraria.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Selain itu melalui penelitian ini diharapkan dapat membuka cakrawala dan pengetahuan mengenai penerapan hukum secara nyata sehingga untuk masa mendatang dapat tercipta situasi hukum yang lebih kondusif, khususnya mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah yang dijamin oleh pemilik tanah dalam perspektif hukum agraria.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, kegunaan penelitian ini diharapkan:

- a. Menambah wawasan dan kemampuan berpikir mengenai penerapan teori yang telah didapat dari mata kuliah yang telah diterima ke dalam penelitian yang sebenarnya;

- b. Memberikan informasi kepada pembaca mengenai analisis yuridis mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah yang dijaminakan oleh pemilik tanah dalam perspektif hukum agraria; dan
- c. Bagi instansi/pemerintah, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan yang berguna dalam memberikan pengawasan terhadap perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah yang dijaminakan oleh pemilik tanah dalam perspektif hukum agraria.

E. Kerangka Pemikiran

Salah satu cara untuk konsep pemikiran adalah sebagai kerangka kerja, yang dapat membantu untuk menghasilkan hipotesis atau solusi jangka pendek. Tiga teori utama membentuk kerangka teoritis ini yakni teori besar (grand theory) yang menjadi landasan pada teori ini ialah teori Pancasila, teori menengah (middle range theory) yang menjadi landasan adalah teori Kepastian Hukum dan teori Perlindungan Hukum, selanjutnya teori aplikatif (applied theory) yang menjadi landasan adalah teori Hukum Agraria.

Kerangka dasar untuk Melandasi kerangka pemikiran pada Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pancasila.Pembukaan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat yang menyatakan bahwa :

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan

seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto menyatakan pendapatnya mengenai makna yang terkandung dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat tersebut, yaitu pembukaan alinea keempat ini menjelaskan tentang Pa

ncasila yang terdiri dari lima sila. Pancasila secara substansial merupakan konsep yang luhur dan murni; luhur, karena mencerminkan nilai-nilai bangsa yang diwariskan turun temurun dan abstrak. (H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto 2008).

Tujuan Negara Indonesia menurut Kaelan, maka salah satu dari tujuannya yaitu mengenai “Melindungi segenap bangsa Indonesia dan tumpah darah Indonesia”, maka salah satu tugas dari instrumen hukum adalah untuk melindungi warga Indonesia dari ancaman apapun salah satunya adalah dalam bidang perekonomian yang merupakan salah satu hal yang menjadi pokok dalam kehidupan manusia. (Kaelan 2003).

Menurut konsep Mohammad Hatta, bahwa dari Pasal 33 Undang Undang Dasar 1945 merupakan sendi utama bagi politik ekonomi dan politik sosial Indonesia. Oleh karena dari Pasal 33 tersebut tersimpul dasar ekonomi

yang teratur, karena kemiskinannya, dasar perekonomian rakyat mestilah usaha bersama dikerjakan secara kekeluargaan. (Elli Ruslina, 2012)

Pengertian Pasal 33 Undang Undang Dasar 1945 sebagaimana dijelaskan oleh Mohammad Hatta, apabila diperhatikan benar-benar semangat Undang Undang Dasar Negara Indonesia, ternyatalah bahwa pembangunan ekonomi nasional terutama harus dilaksanakan dengan dua cara, yaitu : (Potan Arif Harahap, 1985)

1. Pertama, pembangunan yang besar dikerjakan oleh Pemerintah atau dipercayakan kepada badan, badan hukum yang tertentu di bawah penguasaan atau penguasaan pemerintah. Pedomannya mencapai "... sebesar-besarnya kemakmuran rakyat; dan
2. Kedua, pembangunan yang kecil-kecil dan sedang besarnya dikerjakan oleh rakyat secara koperasi. Koperasi dapat berkembang berangsur-angsur dari kecil, sedang, menjadi besar dari pertukangan atau kerajinan menjadi industri.

Selanjutnya terkait Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjadi dasar perekonomian Indonesia, sebagaimana tercantum dalam konstitusi berbunyi:

Bumi, dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pasal ini bukan sekedar memberikan petunjuk tentang susunan perekonomian dan wewenang negara mengatur kegiatan perekonomian, melainkan mencerminkan cita-cita, suatu keyakinan yang dipegang teguh serta

diperjuangkan secara konsisten oleh para pimpinan pemerintahan. (Manan, 1995)

Pesan konstitusional tersebut tampak jelas, bahwa yang dituju adalah suatu sistem ekonomi tertentu, yang bukan ekonomi kapitalistik (berdasar paham individualisme), namun suatu sistem ekonomi berdasar kebersamaan dan berdasar atas asas kekeluargaan. (Herman Soewardi, 1989)

Perlindungan hukum bagi pembeli yang bertindak dengan itikad baik juga mengharuskan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka (1) dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli dapat terjadi jika perjanjian dilakukan di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang, seperti pejabat pembuat akta tanah. Dalam hal ini, pembuatan perjanjian dalam bentuk akta notaris atau akta pejabat pembuat akta tanah secara otomatis menjadikan akta tersebut sah secara hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berfungsi sebagai undangundang yang mengikat bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik.”

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

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

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

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

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

Penerapan prinsip pembeli beritikad baik dijelaskan dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno

Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan terkait pengertian pembeli beritikad baik sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang meliputi:

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

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

Sarana perlindungan hukum di bagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut: (Muchsin, 2013)

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

Teori perlindungan hukum ini akan digunakan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah yang dijaminan oleh pemilik tanah pertama. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah yang dijaminan oleh pemilik tanah pertama bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan yang telah diperoleh sesuai prosedur yang berlaku.

Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum terkenal, menyatakan bahwa hukum memiliki tiga tujuan utama, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Ketiga tujuan ini saling melengkapi dan menjadi landasan penting dalam pembentukan serta penerapan hukum. Berikut adalah penjelasannya:(Soekanto, 2013)

1. Keadilan (*Justice*)

Keadilan adalah tujuan hukum yang paling mendasar. Keadilan berarti memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan prinsip kesetaraan dan kewajaran.

2. Kepastian Hukum (*Legal Certainty*)

Kepastian hukum bertujuan untuk menciptakan keteraturan dan stabilitas dalam kehidupan bermasyarakat. Hukum harus bersifat jelas, tetap, dan dapat diterapkan secara konsisten.

3. Kemanfaatan (*Utility*)

Kemanfaatan berhubungan dengan tujuan hukum untuk menciptakan manfaat atau kebaikan bagi masyarakat. Hukum harus bertujuan untuk mencapai kesejahteraan umum dan memberikan hasil yang positif bagi kehidupan bersama. Dalam pandangan Radbruch, hukum yang baik adalah hukum yang mampu memberikan dampak nyata dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Teori kepastian hukum menekankan pentingnya kejelasan dan keberlakuan aturan hukum dalam melindungi hak-hak pihak yang bersepakat, termasuk dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan. Dalam perspektif hukum agraria, perjanjian semacam itu tidak memiliki kekuatan hukum penuh karena tidak memenuhi syarat formil, seperti pencatatan di PPAT, sehingga solusinya adalah melakukan akta autentik untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi para pihak.

Prinsip dasar dari perjanjian jual beli adalah untuk mengalihkan kepemilikan atas suatu barang yang diperdagangkan, dimana dalam jual beli,

penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang kepada pembeli, sedangkan pembeli diwajibkan membayar harga barang tersebut kepada penjual.

Sebagai landasan yuridis yang merupakan dasar hukum peraturan perundang-undangan sebagai bahan primer dalam penelitian ini, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Bukti hak lama berdasarkan rezim adjudikasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu : (Deden Sumantry, Subarsyah, 2021)

“Untuk keperluan tanah dibuktikan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dengan pembuktian adanya hak tersebut berupa alat bukti tertulis, pernyataan sanksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak, dan pihak lain yang membebaninya. Dalam hal alat bukti tidak ada atau sudah tidak ada lagi, dapat dibuktikan berdasarkan penguasaan fisik atas tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih berturut-turut oleh pemohon dan pendahulunya.”

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; tanah hak yang lahir karena hukum adat, tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, tanah hak yang lahir karena undang-undang dan tanah hak yang lahir karena pemberian sedangkan pihak yang dapat ditunjuk sebagai subjek hak untuk memiliki atau menguasai tanah hak, adalah:

1. Perseorangan (*Naturlijk Person*): baik individu maupun sekelompok individu secara bersama-sama berkewarganegaraan Indonesia maupun berkewarganegaraan asing yang berkedudukan di Indonesia; dan
2. Badan hukum (*Recht Person*): meliputi Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementrian, Badan Otorita, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Desa, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Keagamaan, Badan Sosial, Badan Hukum Asing yang mempunyai Perwakilan di Indonesia, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Perseroan Terbatas, dan Yayasan.

F. Metode Penulisan

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode deskriptif analitis untuk menuliskan fakta dan memperoleh gambaran menyeluruh mengenai peraturan perundang-undangan dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktik pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti. (Soemitro 1985)

Selanjutnya peneliti akan membahas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah yang dijaminan oleh pemilik tanah dalam perspektif hukum agraria.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang peneliti gunakan yaitu metode pendekatan Yuridis Normatif. Menurut Ronny Hanitijo berpendapat bahwa :
(Soemitro, 1985, hlm. 106)

“Metode pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan / teori / konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin Ilmu Hukum yang dogmatis.”

Peneliti dalam hal ini melakukan kajian terhadap Hukum Perdata Nasional yang berlaku dengan menganalisa norma – norma serta peraturan perundang – undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah yang dijaminakan oleh pemilik tanah dalam perspektif hukum agraria.

3. Tahap Penelitian

Adapun tahap penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data yang bersifat teoritis, dengan mempelajari sumber - sumber bacaan yang erat hubunganya dengan permasalahan dalam skripsi ini. Penelitian kepustakaan ini disebut data sekunder, yang terdiri dari :

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, diantaranya:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Amandemen ke IV Tahun 1945;

- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan yang menjelaskan bahan hukum primer berupa hasil penelitian dalam bentuk buku-buku yang ditulis oleh para ahli, artikel, karya ilmiah maupun pendapat para pakar hukum; dan
 - 3) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan lain yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang menjelaskan serta memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu kamus dan bibliografi.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilakukan guna menunjang data sekunder dengan mengadakan tanya jawab dengan pihak-pihak yang berwenang memberikan informasi mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah yang dijamin oleh pemilik tanah dalam perspektif hukum agraria.

4. Teknik Pengumpulan Data

Salah satu penunjang peneliti dalam penelitian ini adalah dengan cara pengumpulan data. Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan dilakukan dengan cara pengumpulan buku - buku maupun dokumen tertulis yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah yang dijaminakan oleh pemilik tanah pertama yang selanjutnya dilakukan proses klasifikasi dengan cara mengolah dan memilih data yang telah dikumpulkan ke dalam bahan hukum primer, sekunder dan tersier dengan penyusunan secara teratur dan sistematis.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan wawancara tidak terarah atau bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan- pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan dan metode tanya jawab yang disesuaikan dengan situasi ketika studi lapangan.

5. Alat Pengumpulan Data

a. Data Kepustakaan

Studi dokumen dilakukan dengan menggunakan perpustakaan untuk memperoleh informasi dan data serta melakukan penelitian dengan mempelajari buku-buku di perpustakaan, surat kabar, dokumen, jurnal, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyusunan undang-undang ini. Data kepustakaan ini penulis gunakan guna mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek penelitian penulis, yakni perlindungan hukum bagi pembeli beritikad

baik dalam jual beli hak atas tanah yang dijaminakan oleh pemilik tanah dalam perspektif hukum agraria.

b. Data Lapangan

Data lapangan didapatkan melalui kasus posisi, tabel, dan tanya jawab kepada instansi terkait yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah yang dijaminakan oleh pemilik tanah dalam perspektif hukum agraria. Wawancara yang dilakukan terhadap narasumber, tentunya merupakan wawancara yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dengan mempersiapkan serangkaian pertanyaan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah yang dijaminakan oleh pemilik tanah dalam perspektif hukum agraria. Wawancara akan digunakan melalui pengiriman *email* kepada instansi dan alat penunjang lainnya disesuaikan dengan situasi dan kondisi ketika pengumpulan data lapangan terkait dengan permasalahan yang akan diteliti untuk mendapatkan data lapangan digunakan pedoman wawancara berupa pertanyaan-pertanyaan yang disampaikan kepada narasumber.

6. Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis kualitatif yaitu dengan cara menyusunnya secara sistematis, menghubungkan satu sama lain terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain,

memperhatikan hirarki perundang-undangan dan menjamin kepastian hukumnya.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penelitian hukum ini berlokasi di tempat yang mempunyai korelasi dengan masalah yang dikaji oleh peneliti, adapun lokasi penelitian yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library research*)

1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, JL. Lengkong Dalam No. 17 Bandung; dan

2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, JL. Dipatiukur No. 35 Bandung.

b. Instansi yang berhubungan dengan pokok bahasan terkait

1) Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR / BPN) Kota Bandung, di JL. Soekarno-Hatta No.586, Sekejati, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat 40286.