

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, di mana satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya, sementara pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.¹ satu sumber perikatan adalah perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang memberikan janji kepada orang lain, atau kedua belah pihak saling berjanji untuk melaksanakan hal tertentu yang telah disepakati bersama.² Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih. Agar suatu perjanjian dapat dianggap sah, harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk bertindak, objek tertentu, dan alasan yang halal. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif, karena berkaitan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Jika salah satu syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian ini dapat dibatalkan atau dimintakan batal oleh salah satu pihak.³ Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif, karena terkait obyek

¹ Antari Innaka, Sa'ida Rusdiana, dan Sularto, Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 24 Nomor 3, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2012, hlm. 504-514.

² *Ibid*,

³ Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, Malang: Setara Press, 2016, hlm. 23

perjanjian. Apabila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat batal demi hukum, dan dianggap tidak pernah ada, tanpa harus dibatalkan dipengadilan.⁴

Suatu perjanjian dapat dianggap sah menurut hukum jika memenuhi sejumlah persyaratan yuridis. Empat persyaratan yuridis yang harus dipenuhi agar perjanjian dianggap sah, yaitu⁵ :

1. Syarat sah yang obyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata
 - a. Objek atau perihal tertentu.
 - b. Kausa yang diperbolehkan atau dihalalkan.
2. Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata
 - a. Adanya kesepakatan dan kehendak.
 - b. Wenang berbuat.
3. Syarat sah yang umum di luar pasal 1320 KUH Perdata
 - a. Kontrak harus dilakukan dengan itikad baik.
 - b. Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku.
 - c. Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan.
4. Syarat sah yang khusus
 - a. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu
 - b. Syarat akta notaries untuk kontrak-kontrak tertentu

⁴ Lukman Santoso Az, Aspek Hukum Perjanjian, Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019, Hlm. 55

⁵ Handi Zulkarnain, "Syarat Sahnya Perjanjian Kontrak", dalam <http://rechthan.blogspot.co.id>, diakses pada 27 Januari 2025

- c. Syarat akta pejabat tertentu (selain notaries) untuk kontrak-kontrak tertentu
- d. Syarat izin dari pejabat yang berwenang untuk kontrak-kontrak tertentu.

Jadi, semua perjanjian yang telah memenuhi syarat tersebut diatas maka berlaku ketentuan berikut :

- 1) Perjanjian berlaku sebagai undang-undang;
- 2) perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak;
- 3) pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik.

Salah satu contoh perjanjian adalah perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya berkomitmen untuk membayar harga yang telah disepakati. Dalam perjanjian jual beli ini, diatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu penjual dan pembeli.⁶ Hak penjual yaitu menerima atau berhak atas pembayaran, kepemilikan barang hingga pembayaran penuh dan kemungkinan menagih bunga atas keterlambatan pembayarann. Selain itu, penjual wajib menyampaikan barang sesuai perjanjian, memberikan jaminan atas barang dan menyediakan bukti transaksi. Sedangkan hak pembeli yaitu menerima barang sesuai perjanjian, berhak untuk menuntut ganti rugi jika barang tidak sesuai dan kemungkinan menunda pembayaran jika terdapat

⁶ Damario Tanoto, dan Aad Nurdin Rusyad, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik atas Jual Beli Hak Atas Tanah, *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 10 Nomor 7, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2022, hlm. 1651.

ketidaksesuaian. Kewajiban pembeli melakukan pembayaran sesuai perjanjian.

Perjanjian jual beli diperlukan untuk melindungi hak-hak dan menegakkan kewajiban pihak-pihak yang terlibat. Dalam perjanjian jual beli para pihak harus memastikan unsur-unsur, syarat sahnya perjanjian dan asas-asas umum yang terdapat dalam hukum perjanjian. Asas-asas perjanjian berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yaitu :

1. Asas kebebasan berkontrak,

Menurut Agus Yudha Hernoko, asas kebebasan berkontrak secara tersirat termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yakni para pihak memiliki kebebasan untuk:⁷

- a. menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- b. menentukan objek perjanjian;
- c. menentukan bentuk perjanjian;
- d. menerima atau mennyimpangi ketentuan undang-undnag yang bersifat opsional.

2. Asas Pacta Sunt Servanda

Pacta Sunt Servanda merupakan kesepakatan yang disepakati dan berlaku ssebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Asas ini mengatur bahwa kesepakatan yang telah dibuat harus dijalankan dan ditepati oleh kedua belah pihak, yang artinya setiap perjanjian

⁷ Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial (Cet.4), Jakarta: Prenadamedia Group, 2014, hlm 111.

memiliki kekuatan hukum memaksa dan mengikat para pihak.⁸ Maksud asas ini memberikan kepastian hukum bagi para pihak, oleh karena itu sejak terpenuhinya syarat sah perjanjian maka sejak saat itu perjanjian mengikat para pihak sebagai undang-undang.

3. Asas itikad baik

Asas itikad baik merupakan asas yang ada dalam hukum perjanjian, yakni dimana setiap orang yang membuat perjanjian harus melakukannya dengan itikad baik. Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.

Berdasarkan pengertian tersebut, jual beli tanah merupakan bagian dari perjanjian, maka unsur-unsur, syarat sah dan asas-asas yang terkandung dalam suatu perjanjian harus terpenuhi. Dalam hal pelaksanaan jual beli tanah, selain unsur-unsur dan syarat sahnya suatu perjanjian, juga harus memperhatikan asas-asas umum yang ada salah satunya asas itikad baik. Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, disebutkan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada asas itikad baik.

Prinsip ini mendukung pengaturan perjanjian agar berlangsung dengan adil dan sesuai dengan nilai-nilai moral yang berlaku. Sutan Remy Sjahdeini menjelaskan bahwa asas 'itikad baik' adalah keinginan dari suatu pihak dalam perjanjian untuk menghindari menimbulkan kerugian pada pihak lain yang turut serta dalam perjanjian itu atau pada kepentingan

⁸ Muhammad Farhan Gayo dan Heru Sugiyono, *Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha*, JUSTITIA: Jurnal ilmu Hukum dan Humaniora, Vol.8, No.3, 2021 hlm. 245-249.

umum. Hal ini menegaskan pentingnya asas itikad baik dalam menjaga integritas dan keadilan dalam suatu perjanjian.⁹

Menurut *Black's Law Dictionary* yang dimaksud itikad baik atau *good faith* adalah '*A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purposes. (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage*', yang berarti bahwa suatu keadaan pikiran yang mencakup: (1) kejujuran dalam keyakinan atau tujuan, (2) kepercayaan terhadap kewajiban atau tanggung jawab, (3) kepatuhan pada standar komersial yang wajar dalam menjalankan perdagangan atau bisnis tertentu, atau (4) tidak adanya niat untuk menipu atau mencari keuntungan yang tidak wajar.¹⁰

Menurut R. Subekti, pembeli beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui bahwa pihak yang menjual kepadanya sebenarnya bukan pemilik yang sah. Oleh karena itu, pembeli tersebut dianggap sebagai pemilik, dan siapa pun yang memperoleh barang darinya akan mendapatkan perlindungan hukum.¹¹ Perlindungan hukum diwujudkan sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan bahwa 'pembeli beritikad baik harus dilindungi'. Beberapa kriteria pembeli beritikad baik dalam yurisprudensi tersebut, diantaranya adalah pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa yang

⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 122.

¹⁰ Lihat pada Putusan Pengadilan Negeri Bantul dengan Register Nomor: 85/Pdt.G/2018/PN Btl, hlm. 14.

¹¹ R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bakti, Bandung, hlm. 15.

menjual tanah itu bukan satu-satunya orang yang berhak untuk itu, pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli yang dilakukannya, dan itikad baik dianggap ada, jika pembeli membeli tanah yang telah bersertipikat hak milik (SHM) dari penjual di hadapan pejabat PPAT.¹²

Selama kriteria tersebut tidak terpenuhi, maka bisa jadi pembeli tidak beritikad baik. Contoh, ketika terdapat pembeli yang tidak beritikad baik maka tidak ingin segala proses jual beli atas tanahnya tidak dilakukan dihadapan PPAT. Padahal, sebagaimana kita ketahui PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk memberikan kepastian hukum terkait proses jual beli khususnya mengenai pertanahan, dan merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk menyelesaikan proses perpindahan hak atas tanah kepada pembeli dengan dibantu oleh BPN.

Pelanggaran terhadap asas itikad baik dalam suatu perjanjian dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat subjektif maupun objektif yang diperlukan untuk keabsahan perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Akibatnya, perjanjian tersebut harus dianggap tidak mengikat, dapat dibatalkan dan batal demi hukum.¹³ Dalam pelaksanaan jual beli, terdapat banyak kemungkinan yang dapat merugikan pihak pembeli. Dalam suatu kasus, ketika pembeli membeli sebidang tanah dari seseorang (Penjual) yang ternyata tanah tersebut merupakan kepemilikan bersama (warisan) sehingga penjual bukanlah satu-satunya pemilik. Namun, oleh

¹² *Ibid*, hlm. 12.

¹³ Damario Tanoto, dan Aad Nurdin Rusyad, *Loc. Cit.*

karena sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli hanya tercantum nama penjual saja, maka pembeli tidak mengetahui adanya kepemilikan bersama. Pembeli sudah menempuh proses dan prosedur sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan peralihannya telah dicatatkan di Kantor Pertanahan setempat. Contoh lain, ketika seseorang membeli sebidang tanah pihak lain dengan itikad baik, kemudian diketahui bahwa tanah tersebut sedang atau telah menjadi objek sengketa di pengadilan. Akibatnya, pembeli berpotensi mengalami kerugian dari perbuatan hukum tersebut.¹⁴

Upaya untuk melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian, diperlukan payung hukum yang dapat menjamin kepastian hukum, salah satunya melalui upaya hukum di lembaga peradilan bagi pembeli yang merasa dirugikan. Perkembangan positif bagi pembeli tanah terlihat dengan diterbitkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) sebagai hasil rapat pleno Mahkamah Agung untuk menyelesaikan permasalahan hukum terkait pembelian tanah oleh pihak yang beritikad baik. Tepat pada tahun 2012, dikeluarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas pengadilan.

Poin 9 SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung menyebutkan bahwa

¹⁴ *Ibid*,

pembeli beritikad baik dapat diberikan perlindungan, meskipun setelah peralihan hak diketahui bahwa penjual bukan pihak yang berhak. Selanjutnya, pada tahun 2016, Mahkamah Agung kembali menerbitkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas pengadilan. Poin 4 rumusan hukum kamar perdata dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2016, ditetapkan kriteria pembeli beritikad baik yang layak mendapatkan perlindungan hukum. Aturan ini memberikan dampak positif bagi pembeli tanah secara umum dan berkontribusi secara signifikan pada perkembangan regulasi mengenai tanah di Indonesia.¹⁵

Pada praktiknya, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dengan memberikan jaminan kepastian hukum belum dapat terwujud, salah satu kasus yang terjadi di Kota Yogyakarta yaitu pada tahun 2019, terjadi perikatan jual beli Nomor 291 antara Maman Rahman (selaku penerima kuasa Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan) dan Zurike Takarada (selaku penerima kuasa Persyarikatan Muhammadiyah) yang dibuat oleh dan dihadapan Derita Kurniawati, S.H., notaris di Yogyakarta. Selanjutnya, pada tanggal 24 Juni 2020 terbit Akta Jual Beli Nomor 11/2020 antara Maman Rahman dan Zurike Takarada yang dibuat oleh dan dihadapan Derita Kurniawati, S.H dengan objek jual beli berupa sebidang

¹⁵ Damario Tanoto, dan Aad Nurdin Rusyad, *Op. Cit*, hlm. 1652.

tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00147/Wirobrajan seluas 1.941 M², Surat Ukur Nomor 01190/2017 tanggal 19 Mei 2017 tercatat atas nama Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan yang terletak di Kelurahan Wirobrajan, Kecamatan/Kemantren Wirobrajan, Kota Yogyakarta.

Objek jual beli tersebut, merupakan asrama “Pondok Mesudji” yang ditempati oleh para mahasiswa/pelajar berasal dari Sumatera Bagian Selatan. Tanggal 07 Desember 2020, Imam Herlianto dan Sukandi mewakili ketua dan sekretaris Pengurus Asrama “Pondok Mesudji” bersama Hepni selaku ketua ikatan Alumni Penghuni “Pondok Mesudji” mengajukan gugatan kepada Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan, Maman Rahman dan Pimpinan Pusat Muhammadiyah dengan register perkara Nomor 185/Pdt.G/2020/PN.Yyk, hal Gugatan perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti kerugian. Inti gugatan tersebut, adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pengurus Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan dengan membuat kuasa menjual kepada Maman Rahman untuk menjual, mengalihkan dan memidahtangankan dan melepas hak atas tanah/bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00147/Wirobrajan seluas 1.941 M², Surat Ukur Nomor 01190/2017 tanggal 19 Mei 2017 sebagaimana termuat dalam Akta Nomor 33 tanggal 28 November 2017 yang dibuat oleh Notaris Dr. H. Budi Untung, S.H., M.H. Salah satu tuntutan dari Imam Herlianto dan Sukandi serta Hepni yaitu batalnya surat perjanjian Jual Beli dan atau Akta Jual beli.

Perkara Nomor 185/Pdt.G/2020/PN.Yyk telah diputus pada tanggal 14 Oktober 2021 dengan inti amar putusan bahwa gugatan para Penggugat kabur karena Para Penggugat tidak mempunyai legal standing dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. Para Penggugat melakukan upaya hukum atas putusan tersebut yaitu banding yang telah diputus tanggal 30 Desember 2021 oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 34/PDT/2021/PT.Yyk dengan amar putusan antara lain menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 185/Pdt.G/2020/PN.Yyk dan upaya Kasasi yang telah diputus oleh Mahkamah Agung RI Nomor 2474 K/Pdt/2022 tanggal 3 Agustus 2022 dengan inti amar putusan menolak permohonan kasasi dan memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 34/PDT/2021/PT.Yyk tanggal 30 Desember 2021 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 185/Pdt.G/2020/PN.Yyk tanggal 14 Oktober 2021.

Pada tanggal 24 Juni 2020 Diah Noviyani, S.Pd selaku penerima kuasa dari Muhammad Alfian Darmawan untuk dan atas nama Persyarikatan Muhammadiyah mengajukan permohonan peralihan hak karena jual beli atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00147/Wirobrajan. Permohonan tersebut ditindaklanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dengan pencatatan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00147/Wirobrajan pada tanggal 16 Maret 2022 menjadi atas nama Persyarikatan Muhammadiyah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/2020 yang dibuat Derita Kurniawati, S.H selaku PPAT.

Pentingnya tanah hingga peralihannya melalui jual beli tanah, yang mencakup kompleksitas pentingnya memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli, yang bisa jadi dalam kasus tertentu tidak memahami bahwa objek tanah jual beli merupakan objek sengketa dilingkungan pengadilan. Maka, Penulis dalam hal ini tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai ‘Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah yang Menjadi Objek Perkara di Pengadilan Negeri Yogyakarta’.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan seluruh uraian latar belakang masalah tersebut diatas, dapat disusun 2 (dua) rumusan masalah, yaitu:

1. Mengapa asas itikad baik perlu dipegang teguh dalam jual beli tanah?
2. Bagaimana bentuk dan upaya perlindungan hukum yang harus diberikan kepada pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah yang menjadi objek perkara seperti yang terjadi di Pengadilan Negeri Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui dan menganalisis pentingnya asas itikad baik dalam transaksi jual beli tanah; dan

2. Mengetahui dan menganalisis bentuk dan upaya perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah yang menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian sebagaimana diuraikan diatas, penelitian ini setidaknya juga mempunyai 2 (dua) manfaat, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Manfaat teoretis dalam penelitian ini, untuk kebaruan bagi ilmu pengetahuan hukum terkait pentingnya asas itikad baik, bentuk dan upaya perlindungan hukum bagi pembeli dalam melakukan transaksi jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak antara lain :

- a. Bagi Pemerintah, yaitu memberi masukan kepada Pemerintah Pusat dan Daerah dalam hal ini khususnya dalam pengambilan kebijakan terkait perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah yang menjadi objek sengketa; dan
- b. Bagi Masyarakat, yaitu hasil penelitian ini dapat memberikan penjelasan kepada masyarakat terkait kebijakan yang di keluarkan oleh pemerintah dalam hal perlindungan hukum bagi pembeli

beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah yang menjadi objek sengketa tanah.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang akan diteliti dengan Judul ‘Perlindungan hukum bagi Pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah yang menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Yogyakarta’, merupakan karya tulis penulis, belum pernah di tulis oleh orang lain baik judul maupun permasalahannya. penelitian ini bukan merupakan plagiasi dari hasil karya milik orang lain. Berkaitan dengan kesamaan tema penelitian yang akan dilakukan peneliti, terdapat beberapa perbedaan dengan hasil adanya kebaruan, melanjutkan dan perbandingan. Penelitian tersebut antara lain:

1. Penelitian dalam bentuk tesis oleh Vanessa Loi, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar pada Penelitiannya yang dilakukan pada tahun 2020 dan berjudul ‘Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik yang Perbuatan Jual Beli Tanah dibatalkan Oleh Putusan Mahkamah Agung’. Penelitian tersebut berfokus kepada persoalan mengenai pertimbangan hukum Hakim dalam pembatalan jual beli antara pembeli dan penjual, dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik yang perbuatan jual beli tanah dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung di Kota Kendari. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa jual beli yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik dengan pihak penjual yang tidak berhak menjual telah melanggar asas nemo plus juris sehingga

transaksi jual beli dibatalkan oleh putusan hakim, dan perlindungan hukum berupa ganti kerugian dapat diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, namun dalam putusan hakim tidak diberikan perlindungan hukum berupa ganti kerugian kepada pembeli yang beritikad baik.¹⁶ Persamaan dengan penelitian yang hendak dilakukan Peneliti terletak pada aspek perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Meskipun demikian terdapat perbedaan yang signifikan, yaitu penelitian yang hendak dilakukan Peneliti bukan mengenai perbuatan jual beli tanah dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung, melainkan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah yang menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Yogyakarta;

2. Penelitian dalam bentuk jurnal oleh Irma Fithra Alwi, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar pada Penelitiannya yang dilakukan pada tahun 2021 dan berjudul 'Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Kaitannya dengan Akta Jual Beli yang Dibatalkan'. Penelitian tersebut berfokus kepada persoalan mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam kaitannya dengan akta jual beli yang dibatalkan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perjanjian jual beli antara pembeli dan penjual dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam akta perjanjian jual beli

¹⁶ Vanessa Loi, 2020, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik yang Perbuatan Jual Beli Tanah dibatalkan Oleh Putusan Mahkamah Agung, *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. xi.

Nomor 110/2011 tanggal 1 Maret 2011 yang dibuat di hadapan PPAT/Notaris di Purwakarta. Tanah yang diperjualbelikan sebenarnya bukan hanya milik penjual, tetapi juga milik lima orang lainnya. Menurut penulis, dalam putusannya, hakim seharusnya memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik, dengan cara menyatakan akta tersebut batal demi hukum karena penjual bukanlah pihak yang berhak menjual objek tersebut. Hal ini secara jelas menunjukkan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur itikad baik. Akibatnya, seluruh uang yang diterima dari penjualan tanah tersebut harus dikembalikan kepada pembeli.¹⁷ Persamaan dengan penelitian yang hendak dilakukan Peneliti terletak pada aspek perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Meskipun demikian terdapat perbedaan yang signifikan, yaitu penelitian yang hendak dilakukan Peneliti bukan mengenai akta jual beli yang dibatalkan, melainkan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah yang menjadi objek perkara tanah di Pengadilan Negeri Yogyakarta;

3. Penelitian dalam bentuk jurnal ilmiah oleh Rizky Maulida, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Mataram pada Penelitiannya yang dilakukan pada tahun 2021 dan berjudul ‘Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

¹⁷ Irma Fithra Alwi, 2021, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Kaitannya dengan Akta Jual Beli yang Dibatalkan, *Pagaruyuang Law Journal*, Volume 4 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 209-210.

2949K/PDT/2016)'. Penelitian tersebut berfokus kepada persoalan mengenai prosedur pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan atas dasar itikad baik serta perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah berdasarkan putusan MA RI Nomor 2949K/PDT/2016. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa prosedur pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dengan itikad baik, berdasarkan studi terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949 K/PDT/2016, sudah memenuhi syarat terang dan tunai dalam jual beli tanah menurut hukum adat. Jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT tetap sah selama memenuhi syarat materiil kumulatif. Mengenai itikad baik pembeli, hal ini berkaitan dengan kehati-hatian pembeli dalam memastikan data fisik dan yuridis tanah yang menjadi objek jual beli, bukan semata-mata karena ketidaktahuan mengenai adanya cacat dalam proses jual beli hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah, berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949K/PDT/2016, telah diberikan.¹⁸ Persamaan dengan penelitian yang hendak dilakukan Peneliti terletak pada aspek perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Meskipun demikian terdapat perbedaan yang signifikan, yaitu penelitian yang hendak dilakukan Peneliti bukan mengenai studi Putusan Mahkamah Agung Republik

¹⁸ Rizky Maulida, 2021, Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949K/PDT/2016), *Jurnal Ilmiah*, Fakultas Hukum, Universitas Mataram, hlm. xiii.

Indonesia Nomor 2949K/PDT/2016, melainkan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah yang menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Yogyakarta;

4. Penelitian dalam bentuk jurnal dan/atau naskah publikasi oleh Putri Kalingga Hermawan dan Mohamad Fajri Mekka Putra, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada Penelitiannya yang dilakukan pada tahun 2022 dan berjudul ‘Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/PDT.G/2021/PN BKS)’. Penelitian tersebut berfokus kepada persoalan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dan penjual tidak lagi diketahui keberadaannya dan pertimbangan hakim apabila dikaitkan dengan peraturan perundangundangan yang berlaku di Indonesia. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pengaturan jual beli tanah di Indonesia memiliki kekhususan dibandingkan dengan ketentuan jual beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di mana pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memenuhi syarat terang dan tunai. Jika jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, proses pendaftaran pengalihan hak tidak dapat dilaksanakan karena harus didasarkan pada akta otentik, yaitu akta jual beli (AJB). Dalam Putusan Pengadilan

Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/PN.Bks, Penggugat meminta agar jual beli dinyatakan sah dan agar diberi izin untuk bertindak sebagai pembeli yang beritikad baik. Pembeli yang beritikad baik berhak mendapatkan perlindungan hukum, dan jika terbukti, pengadilan dapat memerintahkan pembeli untuk mewakili penjual dalam penandatanganan AJB. Namun, Majelis Hakim menolak permohonan pemberian izin dan kuasa, sehingga putusan tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk mendaftarkan pemindahan hak di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Sebagai langkah selanjutnya, Penggugat dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pengalihan hak atas tanahnya.¹⁹ Persamaan dengan penelitian yang hendak dilakukan Peneliti terletak pada aspek perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah. Meskipun demikian terdapat perbedaan yang signifikan, yaitu penelitian yang hendak dilakukan Peneliti bukan mengenai studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/PDT.G/2021/PN BKS, bukan pula mengkaji perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dan penjual tidak lagi diketahui keberadaannya dan pertimbangan hakim apabila dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, melainkan

¹⁹ Putri Kalingga Hermawan dan Mohamad Fajri Mekka Putra, 2022, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/PDT.G/2021/PN BKS), *PALAR (Pakuan Law Review)*, Volume 8 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, hlm. 443-444.

perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah yang menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Yogyakarta; dan

5. Penelitian dalam bentuk jurnal dan/atau naskah publikasi oleh Fiona Theresia, Lanny Kusumawati, dan Erly Aristo, mahasiswa Universitas Surabaya pada Penelitiannya yang dilakukan pada tahun 2022 dan berjudul ‘Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik yang Dirugikan Atas Penetapan Eksekusi Berdasarkan Akta Perdamaian’. Penelitian tersebut berfokus kepada persoalan mengenai bentuk perlindungan hukum seperti apakah yang dapat diberikan kepada pembeli hak atas tanah yang bertikad baik yang mengalami kerugian akibat Penetapan Eksekusi berdasarkan *Acta Van Dading*. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa untuk mempertahankan haknya ini, pihak ketiga tersebut dapat melakukan upaya perlawanan (*derden verzet*) terhadap putusan *daading* yang merugikan dan mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melanggar hukum untuk memperoleh ganti kerugian.²⁰ Persamaan dengan penelitian yang hendak dilakukan Peneliti terletak pada aspek perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Meskipun demikian terdapat perbedaan yang signifikan, yaitu penelitian yang hendak dilakukan Peneliti bukan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik yang dirugikan atas penetapan eksekusi berdasarkan akta perdamaian, melainkan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam

²⁰ Fiona Theresia, Lanny Kusumawati, dan Erly Aristo, 2022, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik yang Dirugikan Atas Penetapan Eksekusi Berdasarkan Akta Perdamaian, *Jurnal Notaire*, Volume 5 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 235.

jual beli tanah yang menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri
Yogyakarta.

