

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Pustaka

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum didefinisikan secara kompleks oleh beberapa ahli, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Satjipto Raharjo menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain, memberikan pengayoman kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum;²¹
- b. Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan yang mencakup penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi yang dimiliki subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum, untuk melindungi dari kesewenang-wenangan;²²
- c. CST Kansil menyatakan bahwa perlindungan hukum mencakup langkah-langkah hukum yang diambil oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara fisik maupun mental, dari ancaman pihak lain;²³

²¹ Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bhakti, Bandung, hlm. 74.

²² Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 25.

²³ CST Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 102.

- d. Muktie A. Fadjar menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan oleh hukum itu sendiri, yang terkait dengan hak dan kewajiban individu dalam interaksi sosial;²⁴
- e. Setiono menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa, dengan tujuan mewujudkan ketertiban dan memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya;²⁵ dan
- f. Muchsin menyatakan bahwa perlindungan hukum berfokus pada menciptakan ketertiban dalam pergaulan hidup antar manusia melalui penerapan nilai-nilai hukum dalam sikap dan tindakan. Perlindungan hukum bisa berupa tindakan preventif atau represif, baik lisan maupun tertulis, yang bertujuan untuk memastikan keadilan, ketertiban, kepastian, manfaat, dan kedamaian dalam masyarakat.²⁶

Berdasarkan seluruh pendapat para ahli terkait perlindungan hukum tersebut diatas, perlindungan hukum pada intinya adalah perlindungan hukum sebagai upaya untuk melindungi hak asasi manusia dan memberikan pengayoman kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati hak-haknya. Ini mencakup penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi berdasarkan ketentuan hukum. Perlindungan hukum melibatkan langkah-langkah

²⁴ Lili Rasjidi, dan LB Wyasa Putra, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 118.

²⁵ Setiono, *Loc. Cit*

²⁶ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 14.

yang diambil oleh aparat penegak hukum untuk memastikan rasa aman, baik secara fisik maupun mental, serta melindungi individu dari kesewenang-wenangan. Perlindungan ini bertujuan untuk menciptakan ketertiban, keadilan, dan kedamaian dalam masyarakat, dengan menggunakan pendekatan preventif dan represif.

Perlindungan hukum adalah usaha untuk melindungi subjek hukum melalui peraturan yang berlaku dan memastikan pelaksanaannya dengan sanksi. Perlindungan hukum terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:

- a. Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah untuk mencegah pelanggaran sebelum terjadi. Tercermin dalam peraturan perundang-undangan yang bertujuan mencegah pelanggaran dan memberikan batasan dalam pelaksanaan kewajiban.²⁷ Pada perlindungan hukum preventif, subjek hukum diberi kesempatan untuk menyampaikan pendapat sebelum keputusan pemerintah menjadi final, dengan tujuan mencegah sengketa. Sayangnya, di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif,²⁸ dan
- b. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan setelah pelanggaran terjadi, berupa sanksi seperti denda, penjara, atau hukuman tambahan.²⁹ Tujuannya adalah untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh

²⁷ *Ibid*, hlm. 20.

²⁸ Philipus M. Hadjon, 1987, *Op. Cit*, hlm. 30.

²⁹ Muchsin, *Loc. Cit*

pengadilan umum dan pengadilan administrasi di Indonesia termasuk dalam kategori ini.³⁰

Perlindungan hukum berlandaskan pada prinsip pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia serta prinsip negara hukum, yang bertujuan untuk mencapai keadilan. Keadilan harus ditegakkan dengan dasar pemikiran yang benar, dilaksanakan dengan adil dan jujur, serta bertanggung jawab. Penegakan hukum harus mencakup 4 (empat) unsur, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan hukum, keadilan hukum, dan jaminan hukum, untuk menciptakan masyarakat yang aman dan damai dalam negara hukum.³¹ Penegakan hukum dan keadilan harus dilakukan melalui pendekatan yang tepat, menggunakan alat bukti dan barang bukti untuk mewujudkan keadilan hukum. Isi hukum harus didasarkan pada keyakinan etnis serta keadilan dalam menangani suatu perkara. Masalah hukum akan terwujud dengan jelas jika perangkat hukum melaksanakan tugasnya dengan baik, mengikuti aturan yang telah ditetapkan, sehingga tidak terjadi penyimpangan dalam penerapan hukum. Hal ini berarti bahwa kodifikasi dan unifikasi hukum harus digunakan untuk mencapai kepastian dan keadilan hukum.³²

Hukum berfungsi untuk melindungi kepentingan manusia, dan agar kepentingan tersebut terlindungi, hukum harus diterapkan secara profesional. Penegakan hukum yang dilakukan dengan baik dapat menciptakan suasana aman, damai, dan tertib. Ketika hukum dilanggar,

³⁰ Philipus M. Hadjon, 1987, *Loc. Cit*

³¹ Ishaq, 2009, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 43.

³² *Ibid*, hlm. 44.

penegakannya harus memastikan kepastian hukum, yang bertujuan melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang. Masyarakat menginginkan kepastian hukum agar tercipta ketertiban, keamanan, dan kedamaian. Selain itu, pelaksanaan hukum harus memberikan manfaat bagi masyarakat, tanpa menimbulkan keresahan. Melalui perlindungan hukum yang kuat, tujuan hukum seperti ketertiban, keamanan, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan dapat terwujud.³³

Aturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, mencakup norma-norma umum yang menjadi pedoman bagi individu dalam bertindak dalam kehidupan bermasyarakat, baik dalam interaksi dengan sesama maupun dengan masyarakat. Aturan-aturan ini membatasi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan tersebut, serta pelaksanaannya, tercipta kepastian hukum. Kepastian hukum dalam hal ini memiliki 2 (dua) makna, yaitu adanya aturan umum yang memungkinkan individu mengetahui tindakan yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan memberikan perlindungan hukum kepada individu dari tindakan sewenang-wenang pemerintah, karena aturan tersebut memberi tahu apa saja yang boleh dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum tidak hanya tercermin dalam pasal-pasal undang-undang, tetapi

³³ H. Salle, 2020, *Sistem Hukum dan Penegakan Hukum*, CV. Social Politic Genius, Makassar, hlm. 18.

juga dalam konsistensi putusan hakim yang serupa antara satu keputusan dengan keputusan lainnya dalam kasus yang sama.³⁴

Kepastian hukum secara normatif tercapai ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan dengan jelas dan logis, tanpa menimbulkan keraguan atau interpretasi ganda, serta sesuai dengan sistem norma yang ada, sehingga tidak menimbulkan konflik antar norma. Ketidakpastian dalam aturan dapat menyebabkan konflik norma, pengurangan, atau distorsi norma. Pemerintah dan pengadilan memiliki peran penting dalam menjaga kepastian hukum. Pemerintah tidak boleh mengeluarkan peraturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau yang bertentangan dengan undang-undang. Jika hal itu terjadi, pengadilan harus membatalkan peraturan tersebut, yang berarti peraturan itu dianggap tidak ada, dan akibatnya harus dikembalikan seperti semula. Namun, jika pemerintah tetap menolak mencabut peraturan yang dibatalkan, hal tersebut dapat menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang. Jika lembaga perwakilan rakyat tidak mempersoalkan ketidaksediaan pemerintah untuk mencabut peraturan tersebut, maka kepastian hukum akan terganggu, dan hukum kehilangan daya prediktabilitasnya.³⁵

Selanjutnya, prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah berakar pada konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, yang menurut sejarah Barat, berkembang untuk membatasi

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 157-158.

³⁵ *Ibid*, hlm. 159-160.

kekuasaan serta menetapkan kewajiban bagi masyarakat dan pemerintah. Konsep hak asasi manusia di Barat menekankan hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia sebagai individu, yang berada di atas negara dan organisasi politik serta bersifat mutlak, sehingga tidak dapat diganggu gugat. Hal ini sering mendapat kritik karena dianggap individualistik. Namun, dengan berkembangnya hak-hak sosial, ekonomi, dan kultural, sifat individualistik dari konsep tersebut mulai melemah.

Di Indonesia, prinsip perlindungan hukum berlandaskan pada Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum di Barat, yang berakar pada konsep *rechtstaat* dan *rule of law*, diterapkan dalam konteks Indonesia dengan dasar Pancasila. Prinsip perlindungan hukum di Indonesia menekankan pengakuan dan perlindungan harkat dan martabat manusia yang sesuai dengan nilai-nilai Pancasila, mengadaptasi prinsip-prinsip yang berkembang di Barat namun dengan memperhatikan konteks sosial dan budaya Indonesia.³⁶

2. Pendaftaran Tanah

Menurut AP. Parlindungan, istilah ‘pendaftaran’ berasal dari kata *Cadaster* atau dalam bahasa Belanda ditulis kadaster, yang merujuk pada rekaman yang menunjukkan informasi mengenai luas, nilai, kepemilikan, dan hak atas suatu bidang tanah. Pendaftaran juga berasal dari kata Latin ‘*Capilastrum*’, yang berarti register atau unit yang digunakan untuk pajak tanah Romawi. Secara khusus, *cadaster* adalah rekaman tentang lahan,

³⁶ Philipus M. Hadjon, 1987, *Op. Cit.* hlm. 38.

nilai tanah, pemegang haknya, dan untuk kepentingan hukum lainnya.³⁷

Tanah dalam konteks yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu dari permukaan bumi yang bersifat terbatas, dengan dimensi panjang dan lebar.³⁸ Pengaturan mengenai hak atas tanah sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA yang mencakup berbagai jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh individu atau badan hukum.

Pendaftaran tanah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diundangkan pada 8 Juli 1997, dan lebih lanjut diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 yang berlaku sejak 8 Oktober 1997. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pendaftaran tanah didefinisikan sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara berkelanjutan, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan pemeliharaan data fisik serta data yuridis dalam bentuk peta dan daftar terkait bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai bukti hak atas tanah.

Pasal 19 UUPA, untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah wajib melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Prinsip utama dari pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memastikan keamanan pemilikan tanah dan proses pemindahan haknya. Selain itu,

³⁷ AP. Parlindungan, 2002, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 11.

³⁸ Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, hlm. 9-10.

pendaftaran juga berfungsi untuk memeriksa adanya hak pihak ketiga yang mungkin terkait. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah dan mengganti bukti kepemilikan dengan pemberian hak atas tanah yang sah. Prinsip pendaftaran tanah harus menjamin keakuratan data mengenai kepemilikan dan hak-hak pihak ketiga yang dapat memengaruhi status tanah tersebut.³⁹

Pendaftaran tanah memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian melalui sertipikat tanah, yang menjadi instrumen penting dalam penataan penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran tanah, yang meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan, bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah terdiri dari 2 (dua) kegiatan utama, yaitu pendaftaran tanah pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*), sebagaimana diatur dalam Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan secara sistematis atau sporadis. Pendaftaran sistematis adalah pendaftaran yang dilakukan serentak di seluruh wilayah desa atau kelurahan, sementara pendaftaran sporadis adalah pendaftaran yang dilakukan secara individu atau massal untuk beberapa objek tanah tertentu. Pendaftaran sistematis diutamakan untuk mempercepat perolehan data tanah yang akan

³⁹ Adrian Sutedi, 2014, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 59.

didaftarkan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dengan perubahan yang terjadi, dan pemegang hak tanah wajib melaporkan perubahan tersebut ke kantor pertanahan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Terkini, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pasal 1 Angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah 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, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Baik PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah,

Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah merupakan upaya dan sarana yang dibentuk oleh Pemerintah guna untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, serta untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Kemudian, dengan di bentuknya PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah merupakan penyempurnaan serta simplifikasi proses pendaftaran tanah melalui sarana elektronik, selain daripada itu dengan dibentuknya PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah turut serta mendukung berjalannya UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

3. **Pembeli Beritikad Baik**

Itikad baik dalam pelaksanaan kontrak merujuk pada itikad baik yang bersifat objektif. Standar yang digunakan didasarkan pada norma objektif yang berlaku secara umum. Prinsip itikad baik ini mengacu pada norma-norma tidak tertulis yang telah diakui sebagai bagian dari sumber hukum. Norma tersebut disebut objektif karena perilaku para pihak tidak

ditentukan berdasarkan pandangan mereka sendiri, melainkan harus sesuai dengan pandangan umum tentang itikad baik.⁴⁰

Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak seharusnya mengetahui adanya cacat atau masalah dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Berdasarkan literatur yang ada, banyak penulis sepakat bahwa istilah ‘pembeli yang beritikad baik’ dapat dipahami sebagai pembeli yang jujur dan tidak mengetahui adanya cacat pada barang yang dibelinya. Kejujuran atau itikad baik dapat dilihat dari 2 (dua) aspek, yaitu pada saat hubungan hukum tersebut dimulai atau saat melaksanakan hak dan kewajiban yang ada dalam hubungan hukum tersebut.⁴¹ Beberapa pendapat yang mendukung pemahaman ini antara lain:⁴²

- a. Ridwan Khairandy menjelaskan bahwa pembeli beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh keyakinan bahwa penjual adalah pemilik yang sah; dan
- b. Agus Yudha Hernoko menyatakan bahwa pembeli beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui adanya cacat yang melekat pada barang yang dibelinya.

⁴⁰ Ridwan Khairandy, 2017, *Iktikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 191.

⁴¹ Avitya Danastri, 2020, Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Mengandung Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/PDT/2019/PT.DPS), *Jurnal Indonesian Notary*, Volume 2 Nomor 4, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, hlm. 89.

⁴² Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam, dan Elizabeth Lestari Taruli Lubis, 2016, *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LeIP, Jakarta, hlm. 16-19.

Pembeli yang beritikad baik, atau jika salah satu pihak dalam perjanjian jual beli tidak memenuhi prestasinya, berhak memperoleh ganti kerugian sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPdata yang menyatakan bahwa pihak yang dirugikan karena perikatan tidak dipenuhi dapat memilih untuk memaksa pihak lainnya memenuhi perjanjian jika masih memungkinkan, atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Pemaknaan itikad baik dalam literatur dibedakan menjadi 2 (dua) pengertian, yaitu:⁴³

1. itikad baik subyektif, berkaitan dengan keadaan batin individu yang terlibat dalam perjanjian. Dalam konteks hukum benda, itikad baik ini dapat diinterpretasikan sebagai sebuah tindakan yang dilandasi oleh kejujuran.
2. itikad baik objektif, menekankan bahwa pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan norma-norma kesusilaan dan kepatutan. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian tersebut harus dijalankan sedemikian rupa agar tidak membawa kerugian kepada salah satu pihak.

Indonesia umumnya hanya mengacu pada itikad baik subyektif. Itikad baik subyektif berarti kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat dalam peralihan hak. Kejujuran atau itikad baik dapat dilihat dari 2 (dua) aspek, yaitu pada saat hubungan hukum tersebut

⁴³ Gede Krisna Wahyu Wijaya dan Nyoman Satyayudha Dananjaya, Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Online, Jurnal Kertha Semaya, Vol.6 No.8, 2018, hlm. 7

dimulai atau saat melaksanakan hak dan kewajiban yang ada dalam hubungan hukum tersebut.⁴⁴ Sedangkan itikad baik objektif lebih mengarah pada kepatutan, yaitu tindakan yang sesuai dengan pandangan umum masyarakat. Ukuran kepatutan ini mencakup kewajiban yang harus dipenuhi pembeli, yang akan dibahas lebih lanjut pada bagian berikutnya.⁴⁵

Menurut KUHPerdara, yang membedakan antara *bezit* (penguasaan) beritikad baik dan *bezit* beritikad buruk adalah unsur pengetahuan mengenai sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh. Pasal 531 KUHPerdara menyatakan bahwa *bezit* dalam itikad baik terjadi jika pemegang *bezit* memperoleh barang dengan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat. Sementara Pasal 532 KUHPerdara menyatakan bahwa *bezit* dalam itikad buruk terjadi jika pemegangnya mengetahui bahwa barang yang dikuasainya bukan hak miliknya.⁴⁶

Setelah diberlakukannya UUPA, pengertian itikad baik dalam konteks penguasaan atau perolehan hak atas tanah tercantum dalam Pasal 24 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, istilah itikad baik muncul terkait penguasaan fisik atas tanah dan pemegang sertifikat hak atas tanah. Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁴⁴ Avitya Danastri, 2020, Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Mengandung Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/PDT/2019/PT.DPS), *Jurnal Indonesian Notary*, Volume 2 Nomor 4, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, hlm. 89.

⁴⁵ *Ibid*,

⁴⁶ *Op.cit*, hlm16-19

menyatakan bahwa penguasaan tanah harus dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan, sementara Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pemegang sertipikat hak atas tanah yang memperoleh tanah dengan itikad baik tidak dapat digugat dalam hal hak atas tanah tersebut, selama tidak ada keberatan atau gugatan dalam lima tahun.⁴⁷

Konsep pembeli beritikad baik dalam peraturan tersebut masih ambigu dan tidak menjelaskan secara rinci apa yang dimaksud dengan itikad baik. Pada prinsipnya, pembeli beritikad baik tetap dianggap sebagai pembeli yang tidak mengetahui adanya kesalahan atau cacat hukum dalam proses peralihan hak, meskipun terdapat pemahaman tambahan, yaitu pembeli yang telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang dianggap beritikad baik.⁴⁸

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik berlaku apabila pembeli tersebut telah secara nyata melakukan penyelidikan awal terkait status objek jual belinya secara resmi, biasanya dilakukan pengecekan terhadap tanah objek jual beli terlebih dahulu oleh PPAT. Hal ini berkaitan dengan adanya asas fiksi hukum. Asas fiksi hukum menyatakan bahwa setiap orang dianggap mengetahui hukum sejak diundangkan, sehingga ketidaktahuan tidak dapat dijadikan alasan untuk

⁴⁷ *Ibid*,

⁴⁸ *Ibid*,

menghindari tanggung jawab hukum.⁴⁹ Dalam jual beli tanah, asas ini berkaitan erat dengan pembeli yang beritikad baik, yaitu pembeli yang bertindak tulus, tidak berniat buruk, dan telah melakukan pemeriksaan yang wajar terhadap status hukum tanah yang akan dibeli, termasuk keabsahan sertifikat dan potensi sengketa.

Fiksi hukum mengharuskan pembeli memahami prosedur jual beli tanah yang benar, sehingga kelalaian untuk memeriksa status tanah dapat dianggap sebagai kesalahan yang berimplikasi hukum. Namun, hukum dapat melindungi pembeli yang beritikad baik apabila ia telah memenuhi kewajiban pemeriksaannya dan tetap dirugikan akibat perbuatan curang pihak lain. Dengan demikian, asas fiksi hukum memperkuat pentingnya tindakan cermat dalam transaksi jual beli tanah untuk melindungi kepentingan hukum pembeli.

Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang tidak menduga bahwa orang yang menjual barang bukan pemilik sah, beberapa putusan Pengadilan sebelumnya telah memberikan penafsiran mengenai hal ini. Menurut putusan-putusan tersebut, Putusan MA RI juga pernah menyatakan bahwa pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli dianggap beritikad baik.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 menyatakan bahwa ‘pembeli beritikad baik harus dilindungi’. Terdapat beberapa kriteria pembeli beritikad baik dalam yurisprudensi tersebut,

⁴⁹ A. Siti Soetami, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 10.

diantaranya adalah pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa yang 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.⁵⁰ Jika terjadi sengketa terkait pembeli beritikad baik, hakim dapat menilai apakah pembeli tersebut benar-benar memenuhi kriteria sebagai pembeli beritikad baik. Kejujuran atau itikad baik dapat dilihat dari 2 (dua) aspek, yaitu pada saat hubungan hukum tersebut dimulai atau saat melaksanakan hak dan kewajiban yang ada dalam hubungan hukum tersebut.⁵¹

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 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

⁵⁰ *Ibid*,

⁵¹ Avitya Danastri, 2020, *Loc. Cit*

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.⁵²

4. **Jual Beli Tanah**

Menurut Hukum Perdata, jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdata mengenai Perikatan. Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, di mana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 KUHPerdata tersebut, jual beli termasuk dalam kategori perjanjian. Syarat sahnya perjanjian, sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, meliputi adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu objek yang jelas, dan sebab yang sah. Apabila syarat-syarat subyektif, yaitu kesepakatan dan kecakapan, tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, namun perjanjian tersebut tetap berlaku hingga ada keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat objektif, yaitu objek dan sebab yang

⁵² Damario Tanoto, dan Aad Nurdin Rusyad, *Loc. Cit*

sah, tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdato, jual beli yang diatur dalam Hukum Perdata bersifat obligatori, yang berarti perjanjian jual beli hanya menciptakan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua pihak. Dengan kata lain, dalam jual beli yang diatur oleh Hukum Perdata, hak milik tidak langsung berpindah, dan hak milik baru akan beralih setelah dilakukan penyerahan atau *levering*.⁵³

Pasal 1458 KUHPerdato, jual beli atas benda tidak bergerak dianggap sah meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Terkait pemindahan hak milik, masih diperlukan perbuatan hukum lain berupa penyerahan, yang caranya diatur dalam peraturan lainnya. Oleh karena itu, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari 2 (dua) bagian, yaitu perjanjian jual beli dan penyerahan hak, yang merupakan dua langkah terpisah. Meski perjanjian jual beli bisa diselesaikan dengan akta notaris, tanah tersebut tetap merupakan hak milik penjual hingga penyerahan hak dilakukan. Jual beli tanah menurut hukum adat dan UUPA memiliki pengertian yang serupa. Berdasarkan Pasal 5 UUPA, pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA adalah sama dengan jual beli menurut hukum adat.⁵⁴

Hukum adat mengatur bahwa jual beli tanah berarti pemindahan hak atas tanah yang harus dilakukan secara terang dan tunai. Terang

⁵³ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 86.

⁵⁴ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 149.

berarti perbuatan pemindahan hak dilakukan di depan kepala adat yang bertindak sebagai pejabat yang memastikan sahnya transaksi tersebut dan agar diketahui oleh masyarakat umum. Tunai berarti pemindahan hak dan pembayaran dilakukan secara bersamaan, baik dengan pembayaran penuh maupun sebagian. Jika pembeli tidak membayar sisa harga, penjual tidak dapat menuntut atas dasar jual beli tanah, melainkan atas dasar utang piutang.⁵⁵

Berkaitan dengan tema penelitian yang akan dilakukan peneliti, terdapat beberapa penelitian dengan kesamaan tema namun hasil kesimpulannya berbeda. Hasil penelitian tersebut dipergunakan sebagai pembanding, antara lain:

1. Penelitian Vanessa Loi dalam bentuk tesis, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 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.⁵⁶

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 72.

⁵⁶ 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.

2. Penelitian Irma Fithra Alwi dalam bentuk jurnal, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, menyimpulkan bahwa perjanjian jual beli antara pembeli dan penjual dilaksanakan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam akta perjanjian jual beli 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. 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.⁵⁷ 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.
3. Penelitian Rizky Maulida dalam bentuk jurnal ilmiah, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Mataram 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

⁵⁷ 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.

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.⁵⁸

4. Penelitian Putri Kalingga Hermawan dan Mohamad Fajri Mekka Putra dalam bentuk jurnal dan/atau naskah publikasi, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 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

⁵⁸ 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.

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.⁵⁹

5. Sengketa dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Pengertian sengketa dan konflik memiliki makna yang saling berdekatan, sehingga untuk memahaminya secara menyeluruh diperlukan pemahaman atas kedua istilah tersebut. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sengketa diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, atau perbantahan, sedangkan konflik diartikan sebagai percekocan atau perselisihan.⁶⁰ Menurut Rachmadi Usman, suatu konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa jika pihak yang dirugikan hanya menyimpan rasa tidak puas atau keprihatinannya. Sebaliknya, konflik akan menjadi sengketa jika pihak

⁵⁹ 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.

⁶⁰ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dalam <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/sengketa>, terakhir diakses pada Tanggal 25 November 2024 Pukul 17.43 WIB.

yang merasa dirugikan mengungkapkan ketidakpuasan atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.⁶¹

Sementara itu, Suyud Margono menyatakan bahwa sengketa biasanya berawal dari situasi di mana satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain, yang bermula dari rasa tidak puas bersifat subjektif dan tertutup. Hal ini dapat terjadi baik pada individu maupun kelompok. Rasa tidak puas ini akan muncul ke permukaan apabila ada konflik kepentingan. Sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang terlibat. Secara potensial, dua pihak dengan pandangan atau pendirian yang berbeda memiliki kemungkinan besar untuk memasuki situasi sengketa.⁶²

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan membedakan jenis-jenis kasus pertanahan menjadi sengketa, konflik, dan perkara. Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa ‘Kasus Pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional,

⁶¹ Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 1.

⁶² Suyud Margono, 2000, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 34.

Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan'. Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa 'Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas'.

Pasal 1 Angka 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa 'Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas'. Pasal 1 Angka 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa 'Perkara Pertanahan yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan'.

Pasal 1 Angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

menyatakan bahwa ‘Penanganan Kasus selanjutnya disebut Penanganan adalah mekanisme atau proses yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dalam rangka penyelesaian kasus’. Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa ‘Penyelesaian Kasus selanjutnya disebut Penyelesaian adalah keputusan yang diambil terhadap kasus sebagai tindak lanjut dari penanganan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya’.

Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa:

“(1) Dalam rangka penanganan dan penyelesaian kasus, Kementerian menerima pengaduan yang berasal dari:

- a. Perorangan/warga masyarakat;
- b. Kelompok masyarakat;
- c. Badan hukum;
- d. Instansi pemerintah; atau

e. Unit teknis Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.

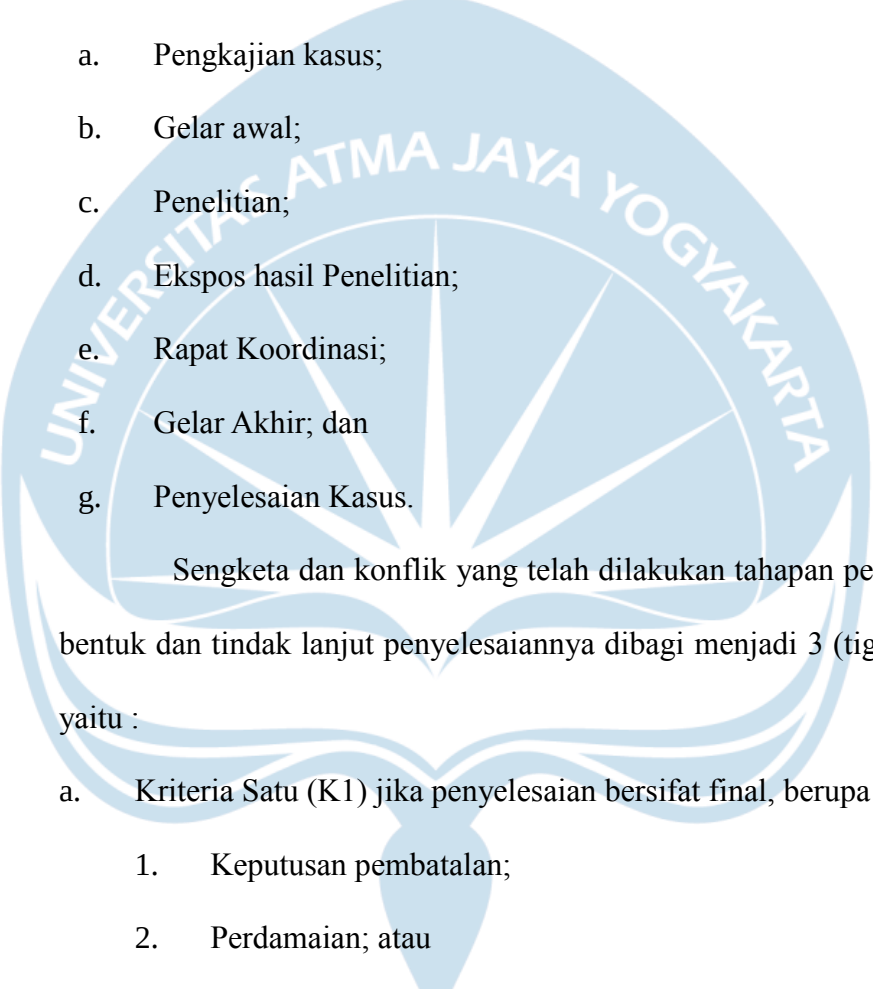
(2) Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima melalui loket penerimaan surat pengaduan, loket penerimaan pengaduan secara langsung dan penerimaan pengaduan melalui media daring yang diselenggarakan oleh Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.

Kasus yang merupakan sengketa dan konflik digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus, yaitu :

- a. Kasus berat, merupakan kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
- b. Kasus sedang merupakan kasus antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
- c. Kasus ringan merupakan kasus pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya

cukup dengan surat petunjuk dari penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.

Penanganan sengketa dan konflik dilakukan melalui tahapan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat (1) yaitu :

- 
- a. Pengkajian kasus;
 - b. Gelar awal;
 - c. Penelitian;
 - d. Ekspos hasil Penelitian;
 - e. Rapat Koordinasi;
 - f. Gelar Akhir; dan
 - g. Penyelesaian Kasus.

Sengketa dan konflik yang telah dilakukan tahapan penanganan, bentuk dan tindak lanjut penyelesaiannya dibagi menjadi 3 (tiga) kriteria yaitu :

- a. Kriteria Satu (K1) jika penyelesaian bersifat final, berupa :
 1. Keputusan pembatalan;
 2. Perdamaian; atau
 3. Surat penolakan tidak dapat dikabulkannya permohonan.
- b. Kriteria Dua (K2) berupa :
 1. Surat petunjuk Penyelesaian kasus atau surat penetapan pihak yang berhak tetapi belum dapat ditindaklanjuti keputusan penyelesaiannya karena terdapat kewenangan instansi lain;

2. Surat rekomendasi Penyelesaian Kasus dari Kementerian kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan Kantor Wilayah kepada Kantor Pertanahan atau usulan penyelesaian dari kantor pertanahan kepada kantor wilayah dan Kantor Wilayah kepada Menteri.
- c. Kriteria Tiga (K3) berupa surat pemberitahuan bukan kewenangan Kementerian.

Selanjutnya, Rusmadi Murad mendefinisikan sengketa tanah muncul sebagai akibat adanya pengaduan dari pihak yang merasa keberatan atau menuntut hak atas tanah, baik terkait status, prioritas, maupun kepemilikan tanah, dengan harapan penyelesaian administrasi sesuai peraturan yang berlaku.⁶³ Sementara itu, Boedi Harsono menyebutkan bahwa sengketa tanah disebabkan oleh perbuatan hukum atau peristiwa hukum terkait tanah tertentu. Untuk menghindari sengketa, seseorang harus memahami definisi tanah serta aturan yang berlaku.⁶⁴

Sunyoto Usaman dalam buku Sarjita, menggambarkan bahwa sengketa tanah dapat terjadi akibat dampak kegiatan industri yang melibatkan hubungan sosial antara masyarakat, pemerintah, pelaku industri, dan berbagai pihak lainnya, termasuk lembaga swadaya masyarakat atau lembaga keagamaan.⁶⁵ Sengketa di pedesaan sering

⁶³ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Jakarta, hlm. 22.

⁶⁴ Boedi Harsono, 2005, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 18.

⁶⁵ Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, hlm. 17.

terjadi karena tanah pertanian yang digarap tanpa izin akibat kemiskinan. Sengketa juga dapat muncul karena kurangnya bukti yuridis formal, seperti sertifikat tanah. Sengketa pertanahan di perkotaan, seringkali disebabkan oleh meningkatnya arus urbanisasi dan keterbatasan lahan perumahan. Konflik terjadi terutama pada lahan yang telah dibebaskan namun masih ditempati, biasanya karena nilai ganti rugi yang rendah atau belum diterima sama sekali. Sengketa tanah juga terjadi pada tanah objek landreform, seperti bekas tanah partikelir dan tanah dengan hak bara, serta pada kasus tumpang tindih batas atau sertifikat ganda.⁶⁶ Mudjiono, berpendapat bahwa beberapa faktor utama penyebab sengketa tanah meliputi regulasi yang belum lengkap, ketidaksesuaian antara peraturan, kurangnya responsivitas pejabat pertanahan, data tanah yang tidak akurat atau keliru, keterbatasan sumber daya manusia, kesalahan dalam transaksi tanah, serta tumpang tindih kewenangan akibat penyelesaian oleh instansi lain.⁶⁷

Selanjutnya, berbicara mengenai penyelesaian sengketa dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Uraianya adalah sebagai berikut:

- a. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan, dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

⁶⁶ Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 169-170.

⁶⁷ Mudjiono, 2007, Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Volume 14 Nomor 3, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hlm. 464.

- 1) Melalui Pengadilan Negeri (Perdata), apabila upaya musyawarah mufakat tidak menghasilkan kesepakatan, sengketa dapat diajukan ke Pengadilan Negeri secara perdata. Gugatan yang diajukan biasanya terkait kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah oleh pihak lain.
- 2) Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), proses ini terkait dengan keputusan tata usaha negara yang memicu sengketa administrasi. Keputusan Tata Usaha Negara yang dipermasalahkan harus memiliki 3 (tiga) ciri utama, yaitu:
 - a) Konkret, dimana keputusan tersebut harus berisi hal yang spesifik, nyata, dan dapat ditentukan;
 - b) Individual, bahwa keputusan hanya berlaku untuk pihak tertentu, dengan nama-nama individu atau entitas yang dituju dicantumkan; dan
 - c) Final, bahwa keputusan tersebut menimbulkan dampak hukum langsung.

Penyelesaian sengketa tata usaha negara dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu upaya administrasi yaitu prosedur yang memungkinkan seseorang atau badan hukum menyampaikan keberatan terhadap keputusan tata usaha negara, dan melalui gugatan yang dalam gugatan PTUN, ada 2 (dua) pihak utama yaitu penggugat dan tergugat.

b. Penyelesaian sengketa tanah diluar pengadilan, terdapat 5 (lima) metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yaitu:

- 1) Konsultasi, yaitu sengketa diselesaikan dengan bantuan pihak ketiga yang disebut konsiliator;
- 2) Mediasi, metode ini menawarkan proses penyelesaian yang cepat dan murah. Mediasi memberi ruang bagi para pihak untuk menemukan solusi yang memuaskan dan memenuhi rasa keadilan;
- 3) Arbitrase, dalam arbitrase pihak-pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaian kepada pihak netral yang akan memberikan keputusan untuk menyelesaikan sengketa;
- 4) Negosiasi, melibatkan dialog langsung antara pihak-pihak yang bersengketa tanpa melibatkan pihak ketiga untuk mencari solusi yang disepakati bersama; dan
- 5) Penilaian Ahli, dalam kasus teknis, ahli memberikan pendapat sesuai bidang keahliannya dan rekomendasi terkait penyelesaian sengketa.

Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan sering kali menghadapi kendala, seperti birokrasi yang rumit, waktu penyelesaian yang lama, serta biaya yang tinggi. Meskipun prinsipnya adalah cepat dan murah, kenyataannya hal ini sulit diterapkan. Lambatnya penyelesaian sengketa dapat merugikan pencari keadilan, terutama di dunia bisnis, yang membutuhkan proses cepat dengan biaya terjangkau

untuk menghindari dampak negatif pada hubungan dan operasional bisnis. Sedangkan, penyelesaian sengketa secara non-litigasi sering mengedepankan konsensus dan upaya mencapai solusi yang saling menguntungkan (*win-win solution*).⁶⁸ Hal ini menciptakan keadilan komutatif, di mana setiap pihak mendapatkan hak yang seimbang. Menurut Erman Rajagukguk, budaya tradisional yang menekankan harmoni, kekerabatan, dan musyawarah turut mendorong penyelesaian sengketa secara non-formal di luar pengadilan.⁶⁹

B. Landasan Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum yang digunakan adalah pengertian dari perlindungan hukum yang dinyatakan oleh Satjipto Raharjo yang menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain, memberikan pengayoman kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum,⁷⁰ Philipus M. Hadjon yang menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan yang mencakup penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi yang dimiliki subjek hukum berdasarkan

⁶⁸ Gunawan Wijaya, 2001, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 90-91.

⁶⁹ Erman Rajagukguk, 2000, *Budaya Hukum dan Penyelesaian Sengketa Perdata di Luar Pengadilan*, *Jurnal Magister Hukum*, Volume 2 Nomor 4, PPs UII, Yogyakarta, hlm. 7.

⁷⁰ Satjipto Rahardjo, 2014, *Loc. Cit.*

ketentuan hukum, untuk melindungi dari kesewenang-wenangan,⁷¹ dan Setiono yang menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa, dengan tujuan mewujudkan ketertiban dan memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya.⁷² Selanjutnya, perlindungan hukum terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:

- a. Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah untuk mencegah pelanggaran sebelum terjadi. Tercermin dalam peraturan perundang-undangan yang bertujuan mencegah pelanggaran dan memberikan batasan dalam pelaksanaan kewajiban.⁷³ Pada perlindungan hukum preventif, subjek hukum diberi kesempatan untuk menyampaikan pendapat sebelum keputusan pemerintah menjadi final, dengan tujuan mencegah sengketa. Sayangnya, di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif;⁷⁴ dan
- b. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan setelah pelanggaran terjadi, berupa sanksi seperti denda, penjara, atau hukuman tambahan.⁷⁵ Tujuannya adalah untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh

⁷¹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Loc. Cit.*

⁷² Setiono, *Loc. Cit.*

⁷³ Muchsin, *Loc. Cit.*

⁷⁴ Philipus M. Hadjon, 1987, *Loc. Cit.*

⁷⁵ Muchsin, *Loc. Cit.*

pengadilan umum dan pengadilan administrasi di Indonesia termasuk dalam kategori ini.⁷⁶

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian diartikan sebagai kondisi yang jelas dan pasti, berupa ketentuan atau penetapan tertentu. Secara hakikat, hukum harus memenuhi sifat kepastian dan keadilan. Hukum dikatakan pasti jika berfungsi sebagai pedoman perilaku, dan adil ketika pedoman tersebut mendukung tatanan yang dianggap wajar. Hanya melalui keadilan dan kepastian hukum dapat menjalankan perannya. Kepastian hukum merupakan isu yang hanya dapat dijawab secara normatif, bukan secara sosiologis.⁷⁷ Menurut Kelsen, hukum adalah sistem norma, yang menekankan pada konsep ‘seharusnya’ atau *das sollen*, dengan memuat peraturan mengenai apa yang wajib dilakukan. Norma-norma adalah hasil tindakan manusia yang sengaja diciptakan. Undang-Undang, sebagai kumpulan aturan umum, berfungsi sebagai panduan individu dalam bertindak, baik dalam interaksi antarindividu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut membatasi tindakan masyarakat terhadap individu, sehingga pelaksanaan aturan tersebut menciptakan kepastian hukum.⁷⁸

Secara normatif, kepastian hukum terjadi ketika peraturan dirumuskan dan diberlakukan secara jelas dan logis. Kejelasan berarti

⁷⁶ Philipus M. Hadjon, 1987, *Loc. Cit.*

⁷⁷ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59.

⁷⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 158.

aturan tersebut tidak menimbulkan kebingungan atau multitafsir, serta logis dalam arti sesuai dengan sistem norma lainnya, tanpa konflik di antara norma-norma tersebut. Kepastian hukum mengacu pada penerapan hukum yang tegas, konsisten, tetap, dan tidak terpengaruh oleh faktor subjektif. Kepastian hukum dan keadilan bukan hanya tuntutan moral, melainkan juga merupakan karakteristik utama dari hukum. Hukum yang tidak pasti atau tidak adil bukan sekadar buruk, tetapi kehilangan esensinya sebagai hukum. Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua aspek utama. Pertama, adanya aturan umum yang memungkinkan individu memahami perbuatan apa yang diperbolehkan atau dilarang. Kedua, adanya perlindungan hukum bagi individu dari tindakan sewenang-wenang oleh pemerintah, karena aturan umum tersebut memberi kejelasan mengenai apa yang dapat dilakukan negara terhadap individu.⁷⁹

Pemikiran tentang kepastian hukum berakar pada ajaran Yuridis-Dogmatik yang bersumber dari aliran positivisme hukum. Aliran ini memandang hukum sebagai entitas mandiri yang terdiri atas kumpulan aturan. Bagi penganut positivisme, tujuan hukum hanya untuk memastikan adanya kepastian hukum. Kepastian ini diwujudkan melalui sifat umum aturan hukum, yang menegaskan bahwa hukum tidak selalu bertujuan menciptakan keadilan atau manfaat, melainkan lebih pada

⁷⁹ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23.

memberikan jaminan kepastian.⁸⁰ Kepastian hukum juga mengandung keadilan. Norma-norma yang mendukung keadilan harus benar-benar berfungsi sebagai aturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum adalah elemen yang saling melengkapi dalam hukum. Radbruch menegaskan bahwa kepastian hukum harus dijaga demi menciptakan ketertiban dan keamanan dalam suatu negara. Oleh karena itu, hukum positif harus selalu ditaati untuk mencapai nilai keadilan dan kebahagiaan.⁸¹

C. Batasan Konsep

1. Perlindungan Hukum, diartikan sebagai upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa, dengan tujuan mewujudkan ketertiban dan memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya. Selain itu, perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua), yaitu perlindungan hukum preventif, dan perlindungan hukum represif.
2. Pembeli Beritikad Baik, diartikan sebagai orang yang jujur dan tidak mengetahui adanya cacat yang melekat pada barang yang dibelinya, dan 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

⁸⁰ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm. 82-83.

⁸¹ *Ibid*, hlm. 95.

perlindungan hukum, atau itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 menyatakan bahwa ‘pembeli beritikad baik harus dilindungi’. Terdapat beberapa kriteria pembeli beritikad baik dalam yurisprudensi tersebut, diantaranya adalah pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa yang 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.

3. Objek perkara, merupakan tanah yang sedang dan/atau menjadi objek sengketa dalam proses penyelesaian melalui persidangan di pengadilan. Tanah yang dimaksud adalah tanah yang ditunjukkan dengan nomor hak atas tanah.

D. Sistematika Penulisan Tesis

Laporan Penulisan Penelitian/tesis ini disusun dengan sistematika penulisan yang terdiri dari 5 (lima) bab, sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN : Bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian;

BAB II TINJAUAN PUSTAKA : Bab ini menguraikan tentang tinjauan pustaka secara umum terkait perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah, landasan teori perlindungan hukum dan kepastian hukum, Batasan konsep dan sistematika penulisan tesis;

BAB III METODE PENELITIAN : Bab ini menguraikan jenis penelitian, pendekatan penelitian, data penelitian, pengumpulan data, lokasi, populasi dan teknik sampling, metode analisis dan penarikan kesimpulan;

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN, berisi analisis hasil penelitian untuk masing-masing permasalahan yang diteliti; dan

BAB V PENUTUP, berisi kesimpulan dan saran

