



Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah

Askar^{1,2}

¹Perhimpunan Hukum & Hak Asasi Manusia (PBHI) Sulawesi Selatan

²Koresponden Penulis, E-mail: askar.askar@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan menganalisis ketentuan perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik menurut KUHPerdata dan SEMA No. 7 Tahun 2012. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : (1) Ketentuan Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik menurut KUHPerdata telah diatur dalam Pasal 1491, 1471 dan 1496 KUHPerdata yakni pembeli dapat menuntut ganti rugi termasuk biaya dan bunga sedangkan ketentuan menurut SEMA No 7/2012 perlindungan diberikan kepada pembeli beritikad baik yakni jual beli yang dilakukan dianggap sah; (2) Adapun perbedaan pembeli beritikad baik menurut KUH Perdata yakni pembeli beritikad baik adalah seseorang yang memperoleh kebendaan tanpa mengetahui cacat celah didalamnya (Pasal 531 KUHPer) Sedangkan pembeli beritikad baik menurut SEMA No 7/2012 yang telah rumuskan kembali dalam SEMA No 4/2016 jual beli tanah itu dilakukan dengan tata cara dan dokumen yang sah serta dilakukan di hadapan PPAT, atau jika tanah adat dilakukan dihadapan Kepala Desa dan telah melakukan penelusuran berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan tersebut.

Kata Kunci: Itikad Baik; Sengketa; Hak Atas Tanah

ABSTRACT

The research objective to analyze the provisions of legal protection for land buyers who have good intentions according to the Civil Code and SEMA No. 7 of 2012. This research uses a normative type of research. The results of this study indicate that: (1) The provisions of legal protection for buyers with good intentions according to the Civil Code have been regulated in Articles 1491, 1471 and 1496 of the Civil Code, namely the buyer can claim compensation including fees and interest while the provisions according to SEMA No. 7/2012 protection are given to buyers with good intentions good, namely the sale and purchase is considered valid; (2) The difference between a buyer with good intentions according to the Civil Code is that a buyer with good intentions is someone who obtains the material without knowing the flaw in the gap in it (Article 531 of the Civil Code). The sale and purchase of land is carried out with legal procedures and documents and is carried out before the PPAT, or if the customary land is carried out before the Village Head and has carried out an investigation regarding the agreed land object.

Keywords: Good Faith; Dispute; Land rights

PENDAHULUAN

Salah satu permasalahan dalam hukum perdata terutama perjanjian jual beli adalah mengenai perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Itikad baik adalah kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan.

Jual beli yang dilakukan hanya berpura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap pihak yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik. Itikad baik merupakan salah satu asas perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah ([Hamdaliah, 2016](#)).

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif maupun bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Suatu pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan wujud perlindungan secara preventif, karena mencegah terjadinya sengketa ([Saputra, Yunus & Purnomo, 2021](#)).

Secara hukum, pembeli beritikad baik dilindungi hukum, sebagaimana terdapat dalam Putusan MARI No. 251/K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada intinya berbunyi”

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”

Bahkan, sekalipun tanah tersebut diketahui kemudian diperoleh dari penjual yang tidak berhak, pembeli tetap dilindungi dan jual beli harus dianggap sah jika pembeli dapat membuktikan sebagai pembeli beritikad baik, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran MA No. 7 Tahun 2012 yang berbunyi:

“perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak”

Ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1471 KUH Perdata bahwa Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain ([Fauzi & Ansari, 2020](#)).” Dengan demikian dapat ditafsirkan bahwa perjanjian jual beli berkenaan dengan barang milik orang lain adalah batal sehingga seorang pembeli yang dirugikan karena barang atau tanah yang peroleh dari jual beli dimana penjualnya bukan pemilik sah atas barang atau tanah tersebut dapat mengajukan gugatan ganti kerugian, biaya dan bunga ([Patma, Suwanti & Rumkel, 2021](#)). Sementara dalam Surat Edaran MA No. 7/2012 yang berbunyi perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak ([Nugrohandini & Mulyati, 2019](#)).

Sengketa Jual beli tanah antara Penggugat (pembeli 1/pemilik asal) melawan Tergugat 1 (pembeli 2) dapat diartikan sebagai perselisihan antar doktrin *nemo plus iurus transferre (ad alium) potests quam ipse habet* (seseorang tidak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimiliki) dengan asas *bona fides* (itikad baik) (Akim, 2011). Posisi hukum dalam sengketa tersebut, menempatkan dua belah pihak pembeli yang beritikad baik yaitu Penggugat dan Tergugat 3, yang mana keduanya menggugat pembatalan sertifikat hak atas tanah akibat itikad buruk penjual (Tergugat 2), tetapi dalam hal ini Tergugat 3 tidak mendapatkan perlindungan hukum (Binsneyder & Rosando, 2020).

Demikian juga terjadi pada kasus yang diperiksa di Pengadilan Negeri Makassar perkara Nomor: 24/Pdt.G/2019/PN Mks dimana posisi kasusnya penggugat Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk), pada tahun 2005 telah membeli sebidang tanah dari Drs. Agustinus Mangapa B (Drs. Agustinus M. Batara) berdasarkan akta Jual Beli No. 27/AJB/PNK/XII/2005 melalui Notaris/PPAT Dumondo Yan Tosingke, SH, tanah mana sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 20367 Surat Ukur tanggal 21/09/2005 No. 00317/2005 seluas $\pm$ 447 m² nomor identifikasi bidang (NIB) 20.01.09.05.00479, Bahwa oleh karena penggugat bertempat tinggal di Jakarta, sehingga penggugat tidak setiap saat datang melihat tanah objek sengketa, dan nanti pada tahun 2016 penggugat berkunjung ke Makassar karena ada niat untuk melakukan pembangunan di atas tanah tersebut dan penggugat berusaha melihat tanah tersebut, ternyata diperoleh informasi bahwa tanah milik penggugat tersebut telah dijual oleh ahliwaris Tape Bin Talla yakni para tergugat kepada ibu Salma (Tergugat I).

Bahwa berdasarkan data diperoleh penggugat, ternyata jual beli tersebut (jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I) dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Renaldi Iksan Basong, SH sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No.35/2016 tanggal 28 Juni 2016, dengan dasar Surat Rinci Persil 3 A D1 Khohir 265b C1. Dilakukan bertentangan dengan hukum dikarenakan tanah objek sengketa telah melekat sertifikat Hak Milik dahulu No. 660/Panakukkang, gambar Situasi tanggal 17 -10-1980 No. 1914 seluas $\pm$ 463 M² atasnama Ahmad Soedjadi selanjutnya dilakukan perubahan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 20367 Surat Ukur tanggal 21/09/2005 No. 00317/2005 seluas $\pm$ 447 m² atasnama Drs. Agustinus M. Batara, selanjutnya menjadi atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk).

Dari kasus di atas Hakim Pengadilan Negeri Makassar dalam putusannya memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik dengan menyatakan jual beli atas nama penggugat adalah sah, namun berbeda halnya pada Perkara Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Snj. bahwa dalam kasus jual beli tanah antara Colli Bin Rola (pembeli) dan Beddu Bin Baco (penjual) telah dikeluarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah oleh Kepala Desa. M Suyuting Bin Kaseng (pihak yang merasa berhak) mengajukan gugatan mengenai objek jual beli tersebut dan putusan Pengadilan Negeri Sinjai menerima dan mengabulkan gugatan M Suyuting Bin Kaseng berdasarkan amar putusan Pengadilan Negeri Sinjai yang menyatakan bahwa surat dan segala akta peralihan hak atas nama Colli Bin Rola atas tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan mengikat dan memerintahkan Colli Bin Rola dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah yang menjadi objek sengketa. Hakim Pengadilan Negeri Sinjai justru tidak memberikan keputusan yang sama, yakni memberikan perlindungan terhadap pembeli yang sesungguhnya adalah pembeli beritikad baik.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah tipe penelitian Normatif atau Kepustakaan. Penelitian ini berorientasi pada *law in book* dalam berbagai norma atau kaidah-kaidah hukum yang telah terbentuk dan obyek utama dari penelitian hukum normatif ini adalah putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan pembeli tanah beritikad baik dalam jual beli tanah serta meneliti dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian ini.

PEMBAHASAN

A Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik menurut KUHPdata dan SEMA Nomor 7 Tahun 2012

Dalam transaksi jual beli, itikad baik sangat penting karena apabila pembeli telah memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian, ia akan dilindungi oleh hukum. Dengan adanya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik maka konsekuensinya adalah transaksi jual belinya sah. Mahkamah Agung baik dalam putusan-putusannya dan juga dalam surat edarannya telah menegaskan hal ini, seperti dalam putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaedah hukumnya berbunyi: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah." Hal yang sama telah dijelaskan oleh MA dan SEMA No. 7/2012, yang dalam Butir ke IX dirumuskan: "perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak...".

Pada kasus yang diperiksa di Pengadilan Negeri Makassar perkara Nomor: 24/Pdt.G/2019/PN Mks dimana posisi kasusnya penggugat Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk), pada tahun 2005 telah membeli sebidang tanah dari Drs. Agustinus Mangapa B (Drs. Agustinus M. Batara) berdasarkan akta Jual Beli No. 27/AJB/PNK/XII/2005 melalui Notaris/PPAT Dumondo Yan Tosingke, SH, tanah mana sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 20367 Surat Ukur tanggal 21/09/2005 No. 00317/2005 seluas $\pm$ 447 m² nomor identifikasi bidang (NIB) 20.01.09.05.00479,

Sebelumnya penggugat bertempat tinggal di Jakarta namun pada tahun 2016 penggugat berkunjung ke Makassar karena ada niat untuk melakukan pembangunan di atas tanah tersebut dan penggugat berusaha melihat tanah tersebut, ternyata diperoleh informasi bahwa tanah milik penggugat tersebut telah dijual oleh ahli waris Tape Bin Talla yakni tergugat II kepada ibu Salma (Tergugat I).

Ternyata Tergugat II telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat I dihadapan Notaris/PPAT Renaldi Iksan Basong, SH sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No.35/2016 tanggal 28 Juni 2016, dengan dasar Surat Rinci Persil 3 A D1 Khohir 265b C1. Padahal telah melekat sertifikat Hak Milik dahulu No. 660/Panakukkang, gambar Situasi tanggal 17 -10-1980 No. 1914 seluas $\pm$ 463 M² atasnama Ahmad Soedjadi selanjutnya dilakukan perubahan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 20367 Surat Ukur tanggal 21/09/2005 No. 00317/2005 seluas $\pm$ 447 m² atasnama Drs. Agustinus M. Batara, selanjutnya menjadi atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk).

Dalam kasus ini Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa dari hasil jual beli, dimana peralihan kepemilikannya dari Drs. Agustinus M. Batara kepemilik barunya yaitu Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) yaitu Penggugat setelah adanya Akta Jual Beli (AJB) No. 27/AJB/PNK/XII/2005.

Majelis hakim dalam pertimbangannya setelah melakukan pemeriksaan setempat ditemukan fakta bahwa objek sengketa adalah objek yang sama yang diklaim oleh Penggugat dan Para Tergugat. setelah majelis mempelajari dan mencermati bukti surat yang dihadirkan Penggugat yaitu berupa :

- SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) No. 660 yang diterbitkan pada tanggal 28 Februari 1981 tertulis nama pemegang hak adalah orang yang bernama : AHMAD SOEDJADI Gambar Situasi tanggal 17 Oktober 1980 No. 1914 dengan luas tanah : 463 M²
- AKTA JUAL BELI No. 1138/X/1983 tertanggal 24 Oktober 1983 yang dibuat oleh PPAT bernama Hasan Zaini, SH di Kota Makassar, AJB tersebut menyebutkan pihak Penjual adalah Ahmad Soedjadi melalui Kuasanya F.R. Andi Lolo juga disebut sebagai pihak Pertama, dengan pihak Pembeli orang yang bernama Drs. Agustinus M. Batara dalam hal ini melalui Kuasanya bernama F.R Andi Lolo yang juga disebut selanjutnya sebagai pihak Kedua.

Bahwa antara pihak Pertama / pihak Penjual dan pihak Kedua / pihak Pembeli telah bersepakat mengadakan Jual-Beli sebidang tanah yang letak dan luas / batas-batas tanah tersebut sebagaimana yang diterangkan dalam SHM No. 660/Panakukang dengan luas tanah 463 M² seharga Rp.2.000.000,-

- SURAT KUASA tanggal 15 Oktober 1983 yang dibuat di atas surat segel oleh Pemberi Kuasa yang bernama Ahmad Sujadi, kepada Penerima Kuasa yang bernama : F.R. Andi Lolo. Guna kepentingan Pemberi Kuasa untuk menjual tanah yang terletak sebagaimana yang diterangkan pada SHM No. 660 tanah milik Ahmad Soedjadi tersebut melalui Kuasanya yang bernama F.R. Andi Lolo.

Sebelum dimiliki oleh Penggugat, tanah obyek sengketa tersebut adalah milik dari Drs. Agustinus M. Batara. Drs. Agustinus M. Batara memperoleh Tanah Obyek Sengketa ia beli dari AHMAD SEODJADI, yang mana tanah yang dibeli oleh Drs. Agustinus M. Batara tersebut telah berstatus SHM No. 660/Panaikang dengan luas 463 M². Jual Beli antara Ahmad Soedjadi ke Drs. Agustinus M. Batara, dibuatkan AJB No. 1138/X/1983 tanggal 24 Oktober 1983 (Vide P-3 B). Bahwa Jual-Beli antara pihak Ahmad Soedjadi dengan Drs. Agustinus M. Batara melalui Kuasanya yaitu orang yang bernama F.R. Andi Lolo.

Bahwa setelah Drs. Agustinus M. Batara, berdasarkan AJB No. 1138/X/1983 tanggal 24 Oktober 1983 (Vide P-3 B), maka selanjutnya dilakukan perubahan SHM No. 660/Panaikang menjadi SHM No. 20367/Panakukang yang terbit tanggal 14 November 2005 dengan Nama Pemegang Hak adalah Drs. Agustinus M. Batara dengan luas tanah 447 M². Bahwa kemudian Tanah Obyek Sengketa tersebut beralih kepemilikannya dari Drs. Agustinus M. Batara kepemilik barunya yaitu Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) yaitu Penggugat setelah adanya Akta Jual Beli (AJB) No. 27/AJB/PNK/XII/2005.

Dari uraian di atas diketahui bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari hasil jual beli dengan Drs. Agustinus M. Batara berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.

27/AJB/PNK/XII/2005. Lantas seperti apa sebenarnya konsep jual beli tanah sesuai dengan peraturan-perundangan yang berlaku.

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat terjadi apabila memenuhi syarat materil dan syarat formil, yaitu:

1. Syarat materil dalam jual beli tanah adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat subjek hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tanah;
2. Syarat formil dalam pendaftaran jual beli adalah jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Berdasarkan ketentuan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut analisis penulis perlindungan harus di berikan kepada pembeli yang telah memenuhi unsur materiel dan formil dalam perolehan hak atas tanah. Akan tetapi perlu dipahami juga bahwa pembeli sepatutnya tidak hanya sebatas memenuhi kewajibannya dengan menyerahkan sejumlah harga kepada penjual atas tanah lantas jual beli itu sudah dianggap sah, namun jual beli itu juga harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang tentu saja dengan melakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap objek tanah yang akan di beli. Berhak atau tidaknya penjual untuk mengalihkan tanah tersebut atau justru tanah yang hendak dibeli itu adalah merupakan barang milik orang lain, termasuk juga apakah tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa atau menjadi objek agunan. Semua itu perlu di cermati betul oleh pembeli sebagai calon pemilik baru atas tanah sehingga dapat menikmatinya secara aman dan tentram.

Berdasarkan fakta persidangan diketahui bahwa sebelum transaksi jual beli dilakukan, Penggugat terlebih dahulu telah melakukan pengecekan dilapangan, dengan menanyakan kepada pihak Kelurahan dan melihat pula fakta-fakta dilokasi tanah, dokumen-dokumen Sertifikat Hak Milik maupun PBBnya. Berdasarkan hal tersebut maka sudah tepat jual beli antara Penggugat dengan Drs. Agustinus M. Batara dianggap sah dan telah terbukti sebagai pembeli yang beritikad baik. dengan demikian perbuatan Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII yang telah melakukan Jual-Beli Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat I melalui Turut Tergugat (Renaldi Iksan Basong, SH / Notaris-PPAT), merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak, begitupula penguasaan Tanah Obyek Sengketa oleh Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum sehingga sangat merugikan pihak Penggugat.

Pada kasus ini yang menarik untuk dianalisis adalah Tergugat I sebagai pembeli Kedua atas objek tanah sengketa yang dilakukan dengan Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII melalui Renaldi Iksan Basong, SH selaku PPAT tidak mendapatkan perlindungan sebagaimana yang diatur dalam SEMA Nomor 7 tahun 2012, meskipun transaksi jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan dengan dasar itikad baik ketentuan tersebut telah di tegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Tergugat I dalam melakukan transaksi jual beli dengan para Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII meskipun dilakukan di hadapan PPAT tetapi sebelumnya Tergugat I kurang hati-hati dalam melakukan penelusuran mengenai objek tanah yang akan dibeli tersebut.

Bantahan Tergugat I dan Kuasa Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII, dengan mengatakan bahwa Tanah Obyek Sengketa telah dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat di Notaris Renaldi Iksan Basong, SH melalui AJB No.35/2016 tanggal 28 Juni 2016, dan pihak Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII adalah para Ahli Waris dari Almarhum Tape Bin Talla telah menjual tanah obyek sengketa, karena tanah tersebut adalah milik mereka yang berasal dari Warisan orang tuanya yaitu Almarhum Tape Bin Talla.

Menurut Penulis dari alasan tersebut di atas Tergugat I kurang berhati-hati dalam melakukan penelusuran terhadap objek tanah yang akan dibeli sebab nyata, tidak ada bukti terungkap dipersidangan yang memperlihatkan bahwa tanah tersebut adalah milik Almarhum Tape Bin Talla selaku orang tua dari Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII. Seharusnya Tergugat I sebelum melakukan transaksi jual beli tersebut terlebih dahulu melakukan pengecekan di BPN untuk memperoleh keterangan dari BPN mengenai riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikatnya.

Dalam kaitannya dengan jual beli tanah, Mahkamah Agung memberikan sebuah pedoman terkait dengan pembeli yang beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 yang mengatur bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) adalah :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum; *atau*
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT (sesuai Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah); *atau*
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
 1. dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 2. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya; atau
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita; atau
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan; atau
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan uraian di atas, diketahui bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah, dalam hal ini dapat dimaknai apakah pembeli tersebut dapat membuktikan bahwa dia adalah pembeli beritikad baik sehingga patut diberikan perlindungan atau justru dia merupakan pembeli beritikad buruk. Tergugat I yang kurang hati-hati dalam menggali informasi mengenai objek tanah yang dibeli itu ternyata milik Penggugat sebagai Pembeli Pertama menyebabkan perjanjian yang dilakukannya dengan para ahli waris dari Almarhum Tape Bin Talla menjadi batal dan tidak mengikat.

Sehingga dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 24/Pdt.G/2019/PN Mks hakim dengan amar putusan menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat I adalah pembeli beritikad buruk dan tidak patut dilindungi hukum Serta menghukum Tergugat I dan atau pihak ketiga manapun juga untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa syarat apapun juga.

Dari hasil uraian di atas, dimana telah digambarkan melalui dua kasus dengan masing-masing perspektif bentuk perlindungan hukum yang berbeda yakni perspektif KUHPdata dan yang satunya SEMA No. 7 Tahun 2012. Dengan demikian dapat diketahui bahwa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik menurut KUHPdata adalah untuk pembeli yang tidak mengetahui mengenai cacat tersembunyi pada barang dalam hal ini tanah yang dibeli dapat menuntut pembatalan persetujuan disertai dengan permintaan penggantian kerugian, termasuk biaya dan bunga. sedangkan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No 7 Tahun 2012 perlindungan diberikan kepada pembeli yang memperoleh hak atas tanah yang sama sekali tidak menduga bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak untuk menjual, dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang patut dilindungi. Pembeli yang beritikad baik disini telah dirumuskan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016, adapun perlindungan yang dimaksud adalah jual beli yang dilakukan dianggap sah.

Meski begitu semenjak lahirnya SEMA No 7 Tahun 2012 dan kemudian dilengkapi rumusan yang terkandung didalamnya melalui SEMA No 4 Tahun 2016, Hakim lebih cenderung menerapkan ketentuan yang terkandung pada SEMA tersebut dalam memberikan pertimbangan hukum, khususnya pada sengketa jual beli tanah untuk menguji apakah pembeli adalah pembeli beritikad baik sehingga konsekuensi atas hal tersebut dapat diberikan perlindungan hukum.

Berdasarkan hasil penelusuran yang penulis peroleh melalui situs “Direktori Putusan Mahkamah Agung” penulis menemukan beberapa putusan dimana dalam putusan

tersebut hakim dalam memberikan pertimbangan hukum lebih merujuk pada SEMA Nomor 7 tahun 2012 jo. Sema nomor 4 tahun 2016 sebagai dasar dalam memberikan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik

Tabel 1 Beberapa putusan kasus sengketa jual beli tanah yang dilindungi sebagai pembeli beritikad baik

No	Perkara	Klasifikasi	Argumentasi Hakim
1.	Nomor 229/Pdt.G /2020/PN Jap	Pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah bersertifikat dengan bukti kuitansi	Penggugat menurut Majelis hakim merupakan Pembeli beritikad baik karena dengan kehati-hatiannya Penggugat memang membeli tanah dan bangunan milik Penjual, yaitu Tergugat dan harga pembeliannya jelas seharga sebagaimana dalam kuitansi yang dibuat dan ditandatangani antara Pembeli/Penggugat dan istri Ayung selaku Penjual yang membelinya dari Jaji atas bidang tanah bersertifikat atas nama Tergugat tersebut, sehingga jual beli tersebut menurut Majelis hakim sah menurut hukum.
2.	Nomor 430/Pdt.Bth /2016/PN.S gr	Pembeli beritikad baik atas perolehan hak atas tanah dari Terbantah II, yang merupakan pembagian harta bersama antara Terbantah I dengan Terbantah II	Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Pembantah telah dapat membuktikan kepemilikan haknya atas tanah objek sengketa tersebut yang diperoleh berdasarkan Jual Beli yang sah menurut hukum, maka konsekuensi hukumnya adalah Pembantah harus dipandang sebagai Pembantah yang benar dan beritikad baik dan oleh karenanya harus dilindungi segala hak dan kepentingannya terhadap Obyek Sengketa.
3.	Nomor 131/Pdt.G/2020/PN Mlg	Jual beli tanah yang masih terikat perjanjian dengan Penggugat yaitu berupa Perjanjian Perikatan Jual Beli Belum Lunas	Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 apabila dikaitkan dengan perkara ini maka Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik oleh karena Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi telah membeli tanah obyek sengketa dari pemiliknya sesuai dengan bukti kepemilikan atas tanah tersebut, pembelian dilakukan dihadapan PPAT, tanah yang diperjualbelikan tidak dalam status disita dan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, dengan demikian petitum Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi yang meminta agar menyatakan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik menurut Majelis Hakim dapat dikabulkan.
4.	Nomor 4/Pdt.G/2021/PN Bla	Pembeli beritikad baik atas jual beli tanah dan bangunan/perumahan	Menetapkan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pembeli beritikad baik harus dilindungi hukum dan sah menurut hukum, berdasarkan fakta dan pertimbangan hukum yang telah diuraikan dan oleh karena Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dapat membuktikan telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran hingga melunasi pembelian rumah objek sengketa maka Majelis Hakim menyatakan

			sah menurut hukum penguasaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas obyek sengketa yaitu berupa tanah dan rumah di Blok C3 Kunden Cluster Blora sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan.
5.	Nomor 105/Pdt.G/2 021/PN Cbi	Pembeli yang dilindungi selaku pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik	Majelis berpendapat bahwa oleh karena surat-surat yang berkaitan dengan tanah dan rumah sengketa telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2000 dan tidak ada pihak-pihak lain yang berkeberatan maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang dinyatakan dalam pendapat Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958 bahwa Penggugat selaku pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.

Sumber: Direktori Putusan Mahkamah Agung

Berdasarkan uraian tabel diatas, Penulis berasumsi bahwa hakim dalam memeriksa perkara sengketa hak atas tanah melalui jual beli cenderung lebih merujuk pada SEMA dalam pertimbangan hukumnya dengan memberikan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, terlihat dari beberapa putusan diatas Hakim memberikan perlindungan dengan menyatakan sah suatu perjanjian yang dilakukan dengan itikad baik. praktek pengadilan saat ini telah menunjukkan kuatnya perlindungan bagi posisi pembeli beritikad baik, dengan penekanan jika pembeli memenuhi syarat-syarat formal peralihan hak atas tanah, misalnya dalam hal pembelian melalui lelang atau melalui PPAT.

B. Perbedaan antara KUHPerdata dengan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 mengenai pihak pembeli beritikad baik

1. Pembeli beritikad baik menurut KUH Perdata

Doktrin mengacu pada ungkapan "itikad baik" yang dimaksud dalam hal ini "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi oleh hukum" prinsip itikad baik yang memiliki fungsi bersama dalam hukum benda, Ketika hak kebendaan itu (*bezit*) telah diperoleh dengan itikad baik maka harus dilindungi oleh hukum. Jual beli, sebagaimana hibah atau pembebanan hak jaminan kebendaan, pada dasarnya merupakan suatu sarana untuk mengalihkan hak kebendaan, di mana pihak penerimanya kemudian menjadi berkuasa atas benda terkait. Begitu pula halnya dengan pembeli, dia memperoleh hak kebendaan melalui transaksi jual beli yang dilakukannya. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, dengan demikian, pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Dalam Pasal 531 KUH Perdata. "Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya."

Dalam persepektif hukum perdata, kejujuran atau itikad baik dianggap selalu ada pada setiap *Bezitter*, sebaliknya adanya ketidakjujuran atau itikad buruk pada *bezitter* harus dapat dibuktikan. Artinya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka *bezitter* yang jujur walaupun diragukan. Hal ini secara tegas di nyatakan dalam ketentuan Pasal 533 KUH Perdata, bahwa:

“Itikad baik selamanya harus dianggap ada pada tiap-tiap pemegang kedudukan; barangsiapa menuduh akan itikad buruk kepadanya, harus membuktikan tuduhan itu”

Dari rumusan ketentuan dalam Pasal 533 KUH Perdata dapat diketahui bahwa pada dasarnya setiap orang yang memegang kedudukan berkuasa harus senantiasa dianggap beritikad baik, selama tidak terbukti sebaliknya, artinya setiap orang yang menyangkal bahwa seorang pemegang kedudukan berkuasa telah memperoleh kedudukan berkuasanya dengan itikad buruk harus membuktikan adanya itikad buruk itu.

Hal tersebut diatas dapat dimaknai bahwa unsur mengetahui keabsahan hak milik yang diperolehnya merupakan unsur yang membedakan antara *bezit* beritikad baik dengan *bezit* beritikad buruk. pada prinsipnya, semua pemegang besit akan dianggap sebagai pemegang *bezit* beritikad baik, sampai kemudian dapat dibuktikan sebaliknya (melalui pengadilan). Dengan demikian, seseorang yang menguasai suatu kebendaan berdasarkan *bezit*, akan selalu dianggap sebagai *bezitter te goeder trouw*, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa seorang *bezitter* memperoleh *bezit* secara *te kwader trouw* atau tidak jujur. Karena dalam hukum berlaku suatu asas bahwa “kejujuran” itu dianggap “ada pada setiap orang”, sedangkan “ketidakjujuran” itu “harus dibuktikan”

Perlindungan pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah diberikan karena tanah dianggap sebagai barang tak bergerak menurut sifatnya. Pengalihan hak atas tanah bukan hanya transisi nyata, tetapi harus dilakukan melalui perubahan nama. Untuk dapat membalikkan nama penjual dan pembeli, penjual haruslah orang yang memiliki hak untuk melakukan tindakan hukum. Dengan sendirinya, perlindungan pembeli adalah dengan itikad baik karena ia tidak mengetahui cacat-cacat pada barang yang menjadi subjek jual beli.

2. Pembeli beritikad baik menurut Sema No 7 Tahun 2012

Pasca diberlakukannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria, Pasal-Pasal yang mengatur hubungan hukum berobyek tanah di dalam KUHPerdata dengan sendirinya dinyatakan tidak berlaku, termasuk perjanjian jual beli yang diatur dalam Buku III, karena pasal tersebut digunakan untuk mengatur hubungan hukum dengan obyek jual beli tanah. UUPA secara tegas memberlakukan hukum adat sebagai hukum yang berlaku untuk setiap hubungan hukum mengenai tanah. Hukum adat diberlakukan dalam perjanjian jual beli ini, karena jual beli tanah termasuk salah satu perbuatan hukum yang diatur dalam hukum adat. Sehingga, setiap perjanjian jual beli dengan obyek tanah harus tunduk pada hukum adat.

Pendaftaran tanah diperlukan untuk menjamin aspek kepastian hukum hak atas tanah dari sisi subyek dan objek kepemilikan atas tanah. Setiap kepemilikan atas tanah harus didaftarkan, untuk menjaga agar jangan sampai timbul permasalahan di kemudian hari (Oloan 2016). Dengan pendaftaran tanah, orang yang memegang sertifikat tanah dapat membuktikan kepemilikannya atas suatu bidang tanah. Pengundangan PP Nomor 24 tahun 1997 dimaksudkan untuk mengatasi sengketa kepemilikan atas tanah dengan menjamin kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Jaminan kepastian hukum ini dilakukan dengan memberikan ketentuan agar setiap transaksi jual beli tanah harus didaftarkan untuk diterbitkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Diharapkan dengan adanya sertifikat dapat menjamin kepastian hukum bagi calon pembeli dan calon kreditor. Dengan demikian, UUPA hanya mengatur perjanjian peralihan hak

kebendaan dari penjual kepada pembeli dengan penerbitan sertifikat atas nama pembeli.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat terjadi apabila memenuhi syarat materil dan syarat formil, yaitu:

1. Syarat materiel dalam jual beli tanah adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat subjek hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tanah;
2. Syarat formal dalam pendaftaran jual beli adalah jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Berdasarkan ketentuan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata 14-16 Maret 2012, yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar MA Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam butir ke- VIII dan IX dirumuskan bahwa:

- 1) Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak (butir VIII).
- 2) Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah), dan Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak (butir IX).

Lebih jauh Mahkamah Agung memberikan sebuah pedoman terkait dengan pembeli yang beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang mengatur bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) adalah:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum; *atau*
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT (sesuai Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah); *atau*
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
 1. dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);

2. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya; atau
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita; atau
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan; atau
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa kriteria pembeli beritikad baik menurut KUH Perdata yakni seseorang yang menguasai kebendaan atau pada saat jual beli dilakukan pembeli tidak mengetahui mengenai cacat-cacat tersembunyi yang ada pada barang tersebut. Sedangkan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 juga memberikan definisi yang sama mengenai pembeli beritikad baik yakni orang yang sama sekali tidak menduga bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak untuk menjual. Namun lebih jauh Mahkamah Agung memberikan penafsiran mengenai pembeli beritikad baik yang dituangkan dalam surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 bahwa untuk perjanjian jual beli berupa Tanah, pembeli itu dapat kategorikan sebagai pembeli beritikad baik. Jika jual beli atas objek tanah tersebut dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah serta dilakukan di hadapan PPAT, atau jika tanah adat dilakukan secara tunai, terang dan kontan serta dihadapan Kepala Desa. Tidak berhenti disitu, Pembeli juga diwajibkan melakukan penelusuran dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan tersebut.

Kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli tanah, sehingga seorang pembeli dapat dikategorikan beritikad baik. Menurut Ridwan Khairandy, seseorang dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, ketika dia memenuhi prinsip kehati-hatian dalam melakukan transaksi atau negosiasi. Prinsip ini merupakan pengembangan dari Yurisprudensi di Belanda, walaupun tidak dijumpai satu ketentuan dalam BW (Baru) yang mengatur kewajiban umum itikad baik dalam hubungan pra-kontrak, tetapi yurisprudensi telah mengakui adanya kewajiban tersebut (Putri, 20220).

Menurut hukum positif kita sekarang, jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hanya jual beli dengan akta yang dibuat oleh PPAT saja yang dapat dipakai untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah (Pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961, yang telah diganti dengan PP Nomor 24 tahun 1997). Hal tersebut untuk menjamin kepastian hukum terhadap pembeli untuk mendapatkan perlindungan hukum mengenai perolehan hak atas tanah yang didaftarkan, tetapi perlu dipahami disini pendaftaran yang dilakukan tidak secara otomatis menjadikan orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak baru. Di dalam sistem ini berlaku asas *nemo plus iuris*, yaitu

bahwa seseorang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punyai sendiri.

Berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistem yang berlaku ini menganut dua macam asas, yaitu Asas Itikad Baik dan Asas *Nemo Plus Juris*. Asas *Nemo Plus Juris* menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Dengan kata lain, seseorang yang tidak berhak atas suatu bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkannya kepada pihak lain .

Sistem pendaftaran tanah yang diterapkan disuatu negara didasarkan pada asas hukum yang dianut oleh negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanah. Ada 2 (dua) macam asas hukum yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus juris*. Asas Itikad baik berarti orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum, sedangkan asas *nemo plus juris* berarti orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Sistem publikasi yang digunakan untuk asas itikad baik adalah sistem publikasi positif, sedangkan asas *nemo plus juris* menggunakan sistem publikasi negatif. Di dunia ini tidak ada satu negara yang menganut salah satu asas tersebut secara murni, karena masing-masing asas ini memiliki kelebihan dan kekurangan.

KUH Perdata tidak menyatakan secara eksplisit bentuk perlindungan hukum seperti apa yang akan diberikan kepada pembeli beritikad baik tersebut, kecuali mengenai penuntutan ganti rugi, biaya dan bunga dari sini bisa kita menilai bahwa KUHPerdata masih sejalan dengan asas *nemo plus juris* yang masih memberikan ruang bagi pihak yang merasa berhak untuk memperoleh kembali tanah yang dijual oleh orang yang tidak berhak. Berbeda halnya dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah), dan Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak. Artinya jual beli yang didasari dengan itikad baik akan diberikan perlindungan dimana jual beli tersebut dianggap sah, hal ini tentu saja bertentangan dengan asas *nemo plus juris*.

Disisi lain penerapan SEMA di atas juga masih banyak hakim mengesampingkannya dalam memberikan pertimbangan hukum misalnya saja dalam Perkara Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Snj. Dimana dalam kasus ini Tergugat II atas nama Colli Bin Rola (pembeli) dan Tergugat atas nama Beddu Bin Baco (penjual) melakukan jual beli tanah berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan Kepala Desa. Kemudian digugat di Pengadilan Negeri Sinjai oleh M Suyuting BinKaseng (pihak yang merasa berhak).

Pada pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Sinjai menyatakan bahwa karena jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II hanya berdasarkan STTP/PBB dan oleh karena penggugat dapat membuktikan bahwa objek sengketa adalah milik orang tua penggugat berdasarkan bukti rincik maka gugatan penggugat patut dikabulkan. Meskipun jual beli ini telah dilakukan dihadapan di Kepala Desa tetapi hakim tidak mempertimbangkan tergugat II sebagai Pembeli beritikad baik padahal pembeli sendiri menyatakan bahwa jual beli ini lakukan karena Tergugat II mengetahui bahwa tergugat

I adalah orang yang berhak karena penguasaan fisik objek sengketa sebelumnya ada pada Tergugat I hal tersebut ditandai dengan STTP/PBB atas nama Tergugat I dan bukti tersebut diperkuat lagi dengan pernyataan Kepala Desa yang membenarkan bahwa tergugat I adalah pemilik.

Dalam kasus ini tergugat II menurut hakim tidak dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik, padahal jika kita melihat unsur-unsur yang terdapat pada sema no 4 tahun 2016 tergugat masuk sebagai kategori pembeli beritikad baik, jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa serta dilakukan secara tunai, terang dan kontan. Adapun mengenai penelusuran mengenai objek tanah yang akan di beli, juga telah terpenuhi dengan cukup pengakuan Kepala Desa pada saat jual beli itu dilakukan.

Mengenai ikut sertanya kepala desa dalam jual beli hak atas tanah, Makamah Agung dalam Yurisprudensinya tanggal 13 Desember 1958 No. 4/K/RUP/1958 menyatakan bahwa ternyata ikut sertanya kepala desa diharuskan sebagai syarat mutlak oleh hukum adat, hanya percampuran kepala desa atau kesaksian kepala desa itu merupakan faktor yang lebih menyatakan keyakinan bahwa suatu jual beli hak atas tanah adalah sah. Dalam putusan Makamah Agung tanggal 12 Juni 1975 No.952/K/SIP/1975 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa jual beli menurut hukum adat sah apabila dilakukan secara riil dan tunai serta diketahui oleh kepala desa.

Berdasarkan hal tersebut menurut penulis penerapan SEMA khusus jual beli tanah secara adat/ secara dibawah tangan belum tercover dengan baik dalam memberikan perlindungan terhadap pembeli yang sebenarnya adalah pembeli beritikad baik, dikarenakan masih banyak juga hakim dalam memeriksa perkara sengketa tanah lebih menekankan pertimbangan hukumnya dalam memberikan perlindungan kepada pihak ketiga tanpa mempertimbangkan hak dari sisi pembeli yang beritikad baik.

Disamping itu kedudukan sema yang telah memperluas makna itikad baik yang di atur dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPdata telah menimbulkan banyak pertanyaan terkait kedudukannya dalam hirarki perundang-undangan, meskipun hanya memberikan petunjuk untuk para hakim dalam memeriksa sengketa tanah tetapi kehadiran sema tersebut dapat dinilai sebagai norma karena sifatnya yang berimplikasi mengikat keluar. Padahal sema sendiri adalah merupakan peraturan kebijakan/ *Beleidregels* yang hanya berlaku dalam lingkup internal institusi Mahkamah Agung.

Di bidang peraturan perundang-undangan (*Algemeen Verbidance Voorschriften*), terdapat ketentuan yang memuat pengaturan bersifat umum (*besluiten van Algemene Strekking*) yang sasarannya adalah masyarakat, dan ada pula yang sifatnya kebijaksanaan (*Beleidregels, Policy Rules*) yang sasarannya adalah aparat pemerintah itu sendiri.

Peraturan kebijaksanaan yang sering pula disebut dengan perundang-undangan semu, sama sekali bukan merupakan perundang-undangan dalam pengertian peraturan-peraturan umum yang mengikat berdasarkan undang-undang dasar, undang-undang, maupun peraturan pemerintah. Dalam hubungan ini hakim tidak diwajibkan menerapkan peraturan kebijaksanaan semacam itu, hakim hanya berkewajiban menerapkan undang-undang, peraturan pemerintah pengganti undang-undang (Perpu) dan peraturan pemerintah, yang mengikat secara umum.

KESIMPULAN

1. Ketentuan Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik menurut KUHPerdara dapat dilihat dalam Pasal 1491, 1471, dan 1496 KUHPerdara yang jika disimpulkan pembeli dapat menuntut ganti rugi termasuk biaya dan bunga sedangkan ketentuan menurut SEMA No 7 Tahun 2012 perlindungan diberikan kepada pembeli beritikad baik yakni jual beli yang dilakukan dianggap sah meskipun penjual adalah orang yang tidak berhak.
2. Adapun perbedaan pembeli beritikad baik menurut KUH Perdata yakni pembeli beritikad baik adalah seseorang yang memperoleh kebendaan tanpa mengetahui cacat celah didalamnya diatur dalam Pasal 531 KUHPerdara Sedangkan pembeli beritikad baik menurut SEMA Nomor 7 Tahun 2012 yang telah rumuskan kembali dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 pembeli beritikad baik itu apabila jual belinya dilakukan sesuai dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah serta dilakukan di hadapan PPAT dan didahului dengan melakukan penelusuran berkaitan objek yang diperjanjikan. Khusus untuk tanah adat jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa secara tunai, riil dan kontan.

SARAN

1. Sebaiknya masyarakat lebih teliti dalam melakukan pemeriksaan mengenai objek tanah yang akan dibeli sebab terkadang pihak penjual tidak berlaku jujur dalam memberikan informasi mengenai objek jual beli tersebut, olehnya itu pembeli ketika akan membeli tanah sebaiknya melakukan pengecekan riwayat tanah di BPN terlebih dahulu ini juga berkaitan dengan syarat perlindungan hukum terhadap pembeli nantinya ketika terjadi sengketa di Pengadilan.
2. Peraturan mengenai pembeli beritikad baik masih multitafsir karena definisi mengenai pembeli beritikad baik ini hanya ditemukan melalui produk pengadilan baik itu putusan-putusan, yurisprudensi maupun surat edaran, Olehnya itu perlu dibuat regulasi khusus mengenai jual beli tanah yang didalamnya juga menentukan secara eksplisit mengenai kategori pembeli beritikad baik termasuk bentuk perlindungan hukumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Akim, S. (2011). Kajian Yuridis Timbulnya Sertipikat Ganda Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 7(1), 208-221.
- Binsneyder, M., & Rosando, A. F. (2020). Akibat Hukum Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Tinjauan Asas Keseimbangan Dan Itikad Baik Dalam Putusan Pengadilan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 3(1), 104-119.
- Fauzi, A. R., & Ansari, A. (2020). Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik Berdasarkan Kuh Perdata Dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. *Jurnal Ilmiah Ar-Risalah: Media Ke-Islaman, Pendidikan dan Hukum Islam*, 18(1), 114-141.
- Hamdaliah, H. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah. *Lambung Mangkurat Law Journal*, 1(2), 150-169.

- Legianty, F. A., & Yunanto, Y. (2019). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 12(2), 1027-1039.
- Murni, C. S. (2018). Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 680-692.
- Nugrohandini, D., & Mulyati, E. (2019). Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), 35-52.
- Oloan, N. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah. *Warta Dharmawangsa*, (50), 1-11.
- Patma, P., Suwarti, S., & Rumkel, N. (2021). Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi. *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 353-363.
- Putri, I. A. (2022). Analisis Yuridis Putusan Ma Nomor 3180 K/Pdt/2019 Tentang Jual Beli Harta Bersama Yang Belum Di Bagi Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppats). *Novum: Jurnal Hukum*, 141-150.
- Saputra, A. F., Yunus, A., & Poernomo, S. L. (2021). Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 2(2), 859-867.