

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Secara konstitusional Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 telah memberikan penjelasan bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam rangka memperlancar pengurusan, penggunaan serta pemanfaatan kekayaan negara, maka seluruhnya diserahkan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, yang bertindak selaku badan penguasa berdasarkan wewenang dari rakyat serta mempergunakan wewenang itu untuk sebesar-besarnya kepada kemakmuran rakyat.

Menurut Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria untuk selanjutnya disingkat UUPA, menerangkan bahwa hak menguasai negara hanya memberi wewenang kepada negara untuk mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah, dan hubungan antara negara dengan tanah sangat mempengaruhi dan menentukan isi peraturan perundang-undangan yang mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan masyarakat hukum adat dengan tanah ulayat serta pengakuan dan perlindungan hak-hak yang timbul dari hubungan-hubungan hukum tersebut.

Ruang lingkup hukum agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disana bukan mengatur tanah

dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.<sup>1</sup> Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang ini, di dalam UUPA disebut juga hak-hak penguasaan atas tanah. Penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga dalam aspek privat dan publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada orang lain. Ada pula penguasaan yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri, akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan) akan tetapi secara

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm 10.

fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik tanah ini adalah aspek privat. Ada penguasaan yuridis yang beraspek publik yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.<sup>2</sup>

Kepastian hukum sangat penting bagi setiap Warga Negara Indonesia sebagai subyek pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu negara harus menjamin setiap pemegang hak untuk mendapatkan perlindungan hukum akan surat tanda bukti hak yang dimilikinya sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna jika terjadi sengketa dikemudian hari, karena Indonesia merupakan negara yang berdasarkan undang-undang dalam memberikan kepastian hukum bagi setiap warga negaranya yang melakukan perbuatan hukum maupun peristiwa hukum. Termasuk didalamnya memberikan kepastian hukum dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah sebagaimana ternyata dalam surat tanda bukti pemegang hak atau sertipikat hak atas tanah.

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Adapun yang bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang ada sekarang ini berdasarkan Peraturan Pemerintah ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

---

<sup>2</sup>*Ibid*, hlm 74-75.

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 dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kemudian ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa,

"Pemindahan 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 (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Berdasarkan Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdara, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli, agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Dari penjelasan Pasal 1457 KUHPerdara diatas, dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa :<sup>3</sup>

1. Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan jual beli tersebut;
2. Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan/ menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak yang lainnya berhak mendapatkan/ menerima suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran;
3. Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitupun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak yang lain;
4. Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dengan seseorang yang lain atau lebih akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan, jadi dapat disimpulkan perjanjian adalah sumber perikatan disamping sumber lainnya.

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan arti perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak. Dalam mana suatu

---

<sup>3</sup>Hasanuddin Rahman, 2003, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 24

pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>4</sup>

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, dalam KUHPerdara, ketentuan mengenai itikad baik, khususnya yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian terdapat dalam Pasal 1338 ayat 3 yang menetapkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ini berarti bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dengan disertai oleh itikad baik, dalam hal ini termasuk perjanjian jual beli. Masalah dalam jual beli memang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari, dan itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Itikad baik yang ditunjukkan oleh pihak pembeli yaitu dengan membayar harga yang telah disepakati, dan pihak penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli yang telah dibayar kepada pihak pembeli dalam keadaan tidak sedang dijaminkan ke instansi manapun atau tidak dalam sengketa. Kejujuran atau itikad baik dapat dilihat pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam perhubungan hukum tersebut.

---

<sup>4</sup>R. Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandar Maju, Bandung, hlm. 9

Memang peraturan yang berlaku (UUPA, KUHPerdara dan PP No. 24/1997) tidak memberikan penjelasan tentang pengertian itikad baik dan putusan-putusan juga tidak selalu menguraikannya dalam konteks ini, namun dari hasil tinjauan literatur telah dapat dilihat adanya kesepakatan di antara para penulis bahwa pembeli yang beritikad baik seharusnya ditafsirkan sebagai pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat tersembunyi atau cacat cela terhadap barang yang dibeli. Kesepakatan ini dapat ditemui antara lain dalam pendapat-pendapat berikut ini:

1. Menurut Subekti, pembeli yang beritikad baik diartikan adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik.<sup>5</sup>
2. Menurut Ridwan Khairandy, pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.<sup>6</sup>
3. Menurut Yudha Hermoko, pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.<sup>7</sup>

Pada prakteknya, putusan-putusan Mahkamah Agung sejak tahun 1950-an (sebelum berlakunya UUPA) juga telah memberikan penafsiran atas pengertian

---

<sup>5</sup>R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bakti, Bandung, hlm. 15

<sup>6</sup>Ridwan Khairandy, 2004, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, UI Press, Jakarta, hlm. 194

<sup>7</sup>Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Mediatama, Yogyakarta, hlm. 25

pembeli beritikad baik. Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Sip/1955 dan No. 3447 K/Sip/1956, pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda (bukan satu-satunya) orang yang berhak atas benda yang dijualnya. Mahkamah Agung juga pernah menyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 242 K/Sip/1958, bahwa pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya), adalah pembeli yang beritikad baik.

Sesudah berlakunya UUPA, Mahkamah Agung sebenarnya masih mengartikan pembeli beritikad baik dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 yaitu sebagai pembeli yang tidak mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual beli (peralihan hak), seperti misalnya telah dicabutnya surat kuasa penjual oleh pemilik asal tanahnya. Namun, itikad baik juga mulai memperoleh makna lain, tertuang pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1237 K/Sip/1973 yaitu bahwa pembeli telah dianggap beritikad baik, apabila jual beli telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Pembeli juga dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik, jika tanah diperoleh dari kantor lelang negara, berikut surat-surat kepemilikannya, hal ini tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3604 K/Pdt/1985. Padahal, jual beli yang menurut pembeli telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, pada kenyataannya bisa saja mengandung cacat hukum.



Pemaknaan itikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya saja. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak, sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan, di mana tindakan seseorang (misalnya pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat.<sup>8</sup>

Sehubungan dengan permasalahan pembeli yang beritikad baik, terdapat sebuah kasus/ perkara perdata di Pengadilan Negeri Padang mengenai pembeli yang beritikad baik, dimana perkara tersebut telah sampai pada Putusan Mahkamah Nomor 1017 K/Pdt/2008. Perkara tersebut bermula dari jual beli tanah yang ia lakukan dengan penjual yang memegang sertipikat hak milik atas tanah tersebut, dimana jual beli dilaksanakan dihadapan PPAT sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang kemudian sertipikat hak milik tersebut telah dibaliknamakan menjadi atas nama pembeli yang beritikad baik tersebut. Namun ternyata setelah sertipikat dibaliknamakan, pembeli baru mengetahui bahwa tanah yang telah menjadi miliknya tersebut ternyata adalah tanah sengketa antara penjual dengan pemilik sebelumnya atau milik pihak penggugat pada perkara perdata Nomor XX/Pdt/G/1998/PN.PDG yang telah sampai pada putusan Mahkamah Agung Nomor XYZ K/Pdt/1999, hal ini diketahuinya pada saat juru

---

<sup>8</sup>Widodo Dwi Putro, dkk, 2016, *Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Puslitbang Mahkamah Agung, Jakarta, hlm. 16

sita Pengadilan Negeri Padang datang untuk melakukan sita eksekusi terhadap tanah yang telah menjadi miliknya tersebut.

Mengingat perkara tersebut berkaitan dengan pengakuan hak milik yang dipegang oleh pembeli yang beritikad baik tersebut, maka perlu diketahui sah atau tidaknya hak milik yang diperolehnya tersebut. Menurut KUHPerdara, bagaimanapun juga, unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara *besit* (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan *besit* (kedudukan berkuasa) beritikad buruk.<sup>9</sup>Pasal 531 KUHPerdara menyatakan: “*Besit* dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Sementara Pasal 532 KUHPerdara menyatakan: “*Besit* dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan.”<sup>10</sup>

Selanjutnya, Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah, yang menyatakan: “penguasaan atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.”

---

<sup>9</sup>*Ibid*

<sup>10</sup>*Ibid*

Jika dilihat menurut peraturan perundang-undangan, kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual beli memang diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUHPerdara. Namun kewajiban pembeli di sini terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta materil sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi obyek jual beli (Pasal 1473 KUHPerdara). Pasal ini membebaskan kewajiban kepada pihak penjual, untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli. Dalam kasus ini dapat dipahami bahwa penjuallah yang tidak memberikan informasi yang jelas mengenai tanah yang akan diperjualbelikan, atau dapat juga diduga bahwa penjuallah yang menutupi cacat atas objek yang akan diperjualbelikan tersebut.

Asumsi dari pembuat undang-undang dan juga menurut pendapat-pendapat yang berkembang di dalam literatur, keabsahan jual beli dapat dipastikan dengan adanya peran PPAT dan mekanisme pendaftaran tanah yang dipersyaratkan. Pasal 39 dan Pasal 45 PP No. 24/1997 mengatur bahwa PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan (KKP) harus memeriksa atau memastikan terpenuhinya hal-hal berikut:

1. untuk tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harus disampaikan sertifikat asli hak dengan nama yang sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
2. untuk tanah tak terdaftar, harus diajukan bukti-bukti yang telah ditentukan oleh PP;

3. kecakapan/ kewenangan para pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait;
4. dipenuhinya izin-izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika itu diperlukan;
5. obyek tersebut bebas sengketa; dan
6. tidak terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan.

Sehingga, kewajiban pembeli dalam kasus ini untuk memeriksa keabsahan jual beli telah ditanggung oleh PPAT dan KKP karena jual beli telah dilaksanakan dihadapan PPAT dan telah melakukan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional kota Padang.

Secara teoritis, sengketa jual beli tanah antara pemilik asal, melawan pembeli beritikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara doktrin '*nemo plus iuris transferre (ad alium) potest quam ipse habet*' (seseorang tak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya) yang membela gugatan pemilik asal, berhadapan dengan asas '*bona fides*' (itikad baik) yang melindungi pembeli beritikad baik.<sup>11</sup> Posisi hukumnya memang seperti dilematis, karena menempatkan dua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk saling berhadapan di pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak lain (penjual) yang mungkin beritikad buruk. Jika dalil pembeli dikabulkan, maka dia akan dianggap sebagai pemilik (baru), meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang (semestinya) tidak berwenang, sementara jika dalil

---

<sup>11</sup>*Op.Cit*, Widodo Dwi Putro, dkk, hlm. 12

tersebut tak dapat dibenarkan, maka peralihan hak akan dianggap tidak sah dan pemilik asal akan tetap menjadi pemilik sahnya.<sup>12</sup>

Sejauh ini, Mahkamah Agung telah mencoba untuk menyatukan pandangan-pandangan tersebut, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- a. “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”
- b. “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata selanjutnya, sebagaimana dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5/2014, disebutkan dua kriteria berikut (dikutip sebagaimana aslinya):

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
  - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
  - 2) Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), atau;
  - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan

---

<sup>12</sup>*ibid*

secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa setempat).

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- 3) Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau;
- 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Lalu, pertanyaan mendasar yang muncul adalah, dalam hal ini pihak manakah yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum, apakah pemegang hak atas tanah atau pemilik asalnya, atau pembeli yang mengaku beritikad baik? Karna pembeli yang beritikad baik dan pemegang hak asal adalah pihak yang sama-sama pada posisi yang merasa benar dan sama-sama merasa dirugikan oleh perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual yang menjual tanah objek sengketa tersebut kepada pihak pembeli yang beritikad baik.

Permasalahan dalam kasus ini menjadi semakin rumit karena sertipikat tanah yang telah menjadi atas nama pembeli yang beritikad baik tersebut telah dikuasai oleh pihak bank sebagai jaminan utang. Oleh karena sita eksekusi

tersebut bukan hanya pihak pembeli yang beritikad baik saja yang merasa dirugikan, akan tetapi pihak bank yang menguasai sertifikat tanah atas nama pembeli tadi juga merasa dirugikan karna permasalahan tersebut. Sehingga dalam kasus ini terdapat tiga pihak yang merasa dirugikan hak-haknya dalam permasalahan ini.

Akan tetapi dalam penulisan tesis ini, penulis lebih menitikberatkan untuk mengkaji atau meneliti perlindungan hukum terhadap hak pembeli yang beritikad baik saja. Sehingga penulis tertarik meneliti kasus ini dan memberi judul tesis ini yaitu, **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1017 K/Pdt/2008).**

## **B. Rumusan Masalah**

Dalam suatu penelitian ilmiah, hal penting yang pertama kali harus dirumuskan adalah rumusan masalah. Hal ini dikarenakan suatu rumusan masalah menjadi suatu acuan mengenai hal atau obyek yang akan diteliti untuk ditemukan jawabannya. Pada hakikatnya seorang peneliti sebelum menentukan judul dari suatu penelitian harus merumuskan masalah terlebih dahulu, dimana pada dasarnya adalah suatu proses untuk mengetahui dan memahami permasalahan yang muncul, maka harus dipecahkan untuk mencapai tujuan penelitian.<sup>13</sup>

Rumusan masalah digunakan untuk memperjelas masalah-masalah yang akan diteliti, yang mana rumusan masalah ini memberikan arahan yang penting dalam membahas masalah yang diteliti. Sehingga akan mudah dalam melakukan

---

<sup>13</sup> Soejono Soekanto, 2008, "Pengantar Penelitian Hukum", UI Press, Jakarta, hlm. 109.

penelitian dan sesuai dengan fokus permasalahan yang diteliti. Berdasarkan uraian mengenai latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik?
2. Bagaimana keabsahan jual beli antara penjual dengan pembeli yang beritikad baik?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian seyogyanya dirumuskan sebagai kalimat pernyataan yang kongkret dan jelas tentang apa yang akan diuji, dikonfirmasi, dibandingkan, dikorelasikan dalam penelitian tersebut, sehingga hal yang demikian akan dapat memberikan arah pada penelitiannya.<sup>14</sup> Adapun tujuan dari penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik.
2. Untuk mengetahui bagaimana keabsahan jual beli antara penjual dengan pembeli yang beritikad baik.

### **D. Keaslian Penelitian**

Layaknya suatu karya ilmiah, seorang penulis harus memberikan pertanggungjawaban ilmiah bahwa penelitian yang dilakukan dijamin keasliannya.<sup>15</sup> Selaras dengan itu, berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan dan

---

<sup>14</sup>Bambang Sunggono, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 109.

<sup>15</sup>Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Pers, Jakarta, hlm 4.



pengamatan yang terlebih dahulu penulis lakukan berkaitan dengan penelitian tentang PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK, permasalahan penelitian ini diketahui telah ada karya ilmiah terdahulu yang berkaitan dengan pembahasan permasalahan dalam tesis ini :

1. Yeni Yusera, Tahun 2015, dalam rangka menyusun tesis pada program Magister Hukum Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, yang berjudul *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Adat di Pengadilan Negeri Solok*. Terhadap tesis ini terdapat perbedaan dengan tesis yang penulis buat, dimana tesis yang dibuat oleh Yeni Yusera tersebut lebih membahas mengenai penyelesaian sengketa tanah adat, sementara dalam penulisan tesis yang penulis buat lebih memfokuskan pembahasan terhadap perlindungan hak pembeli yang membeli tanah dengan alas hak sertifikat hak milik perorangan, bukan tanah adat. Sehingga tesis yang penulis buat tidaklah sama dengan tesis yang dibuat oleh Yeni Yusera.
2. Eva Indrayani Buida, Tahun 2012, dalam rangka menyusun tesis pada program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang berjudul *Perlawanan Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Sebagai Ahli Waris Dalam Sengketa Jual Beli Di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor 339/Pdt.Plw/2011/PN.MDO)*. Terhadap tesis ini terdapat perbedaan dengan tesis yang penulis buat, dimana tesis yang dibuat oleh Eva

Indrayani Buida tersebut lebih membahas mengenai sengketa jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, sementara dalam penulisan tesis yang penulis buat mangangkat kasus tentang jual beli tanah yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli yang sah dihadapan PPAT. Sehingga tesis yg penulis buat tidaklah sama dengan tesis yang dibuat oleh Eva Indrayani Buida tersebut.

3. Muhammad Hilman Hakim, Tahun 2011, dalam rangka menyusun tesis pada program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang berjudul Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 376 K/Pdt/2006). Terhadap tesis ini terdapat perbedaan dengan tesis yang penulis buat, dimana tesis yang dibuat oleh Muhammad Hilman Hakim tersebut lebih membahas mengenai sengketa jual beli tanah yang dilakukan atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan, sementara dalam penulisan tesis yang penulis buat mangangkat kasus tentang jual beli tanah yang ternyata adalah objek sengketa antara penjual dengan pemilik asli yang dimenangkan pengadilan. Sehingga tesis yg penulis buat tidaklah sama dengan tesis yang dibuat oleh Muhammad Hilman Hakim tersebut.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti baik secara teoritis maupun secara praktis.

## 1. Secara Teoritis

- a. Menerapkan ilmu teoritis yang didapat dibangku perkuliahan Program Magister Kenotariatan dan menghubungkannya dalam kenyataan yang ada dalam masyarakat.
- b. Menambah pengetahuan dan literatur dibidang hukum perdata yang dapat dijadikan sumber pengetahuan baru.

## 2. Secara Praktis

- a. Memberi pengetahuan mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pembeli Beritikad Baik dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Padang.
- b. Agar penelitian yang dilakukan dapat bermanfaat bagi masyarakat serta dapat digunakan sebagai informasi ilmiah.
- c. Memberikan informasi kepada Pengadilan Negeri dan dapat digunakan dalam pelaksanaan kewenangan Pengadilan Negeri yang sedang dijalankan dan yang akan dilaksanakan kemudian hari.

## F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

### 1. Kerangka Teoritis

Teori merupakan sebuah keberadaan yang sangat penting dalam dunia hukum, karena hal tersebut merupakan konsep yang dapat menjawab suatu permasalahan yang timbul. Teori juga merupakan sarana yang memberikan rangkuman, yaitu bagaimana cara memahami suatu masalah dalam setiap bidang ilmu pengetahuan hukum. Disamping itu teori

diperlukan untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.<sup>16</sup> Adapun kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai sesuatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.<sup>17</sup>

Teori menurut Snelbecker adalah sebagai perangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis yaitu mengikuti aturan tertentu yang dapat diamati dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.<sup>18</sup> Sementara itu Meuwissen mengartikan teori hukum itu berada pada tataran abstraksi yang lebih tinggi ketimbang ilmu hukum, ia mewujudkan peralihan ke filsafat hukum. Sedangkan Salim HS menjelaskan bahwa teori hukum merefleksi objek dan metode dari berbagai ilmu, karena itu teori hukum dapat dipandang sebagai jenis filsafat ilmu dari ilmu hukum, teori hukum mempersoalkan apakah sosiologi hukum atau dogmatik hukum harus dipandang sebagai ilmu empirik yang bersifat deskriptif atau tidak.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Otje Salman dan Anton F. Susanto, 2004, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Press, Jakarta, hlm 21.

<sup>17</sup> M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat dan Ilmu Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hlm 80.

<sup>18</sup> Moleong Lexy J, 1990, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya.

<sup>19</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Rajawali Press, Jakarta, hlm 5.

Teori hukum selalu berkembang mengikuti perkembangan manusia serta mengikuti kebutuhan dan nilai-nilai yang hidup dalam manusia. Menurut Sudikno Mertokusumo, teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikatakan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi penalaran.<sup>20</sup>

Untuk mendapatkan hasil kajian sesuai dengan tujuan yang diharapkan maka sebelum dilaksanakan penelitian, perlu dianalisis teori-teori yang berkaitan dengan kajian. Teori tersebut dimaksudkan untuk mendasari segala sesuatu yang berkaitan dengan pengkajian yang dilakukan, maka adapun teori yang dapat digunakan untuk membahas permasalahan dalam tesis ini, yaitu meliputi :

### **1) Teori Perlindungan Hukum**

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma dan

---

<sup>20</sup>Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm 87.

kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>21</sup>

Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang. Menurut Abdoel Djamali, bahwa hukum itu bertujuan agar mencapai tata tertib antar hubungan manusia dalam kehidupan sosial. Hukum menjaga keutuhan hidup agar terwujud suatu keseimbangan psikis dan fisik dalam kehidupan terutama kehidupan kelompok sosial.<sup>22</sup> Berarti hukum juga menjaga supaya selalu terwujud keadilan dalam kehidupan sosial atau bermasyarakat. Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa, tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.<sup>23</sup>

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan

---

<sup>21</sup>Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm 39.

<sup>22</sup>Abdoel Djamali, 2009, *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 2.

<sup>23</sup>*Ibid*, hlm. 61

kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Secara teoritis, bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu:<sup>24</sup>

a) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi denda, penjara dan

---

<sup>24</sup>*Op.Cit*, Salim HS dan Erlies Septiana Nurhani, hlm. 262

hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan pelanggaran.

Dalam penelitian ini lebih menekankan pada perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum represif yang dimaksudkan bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga yang merasa haknya dilanggar akibat sita eksekusi terhadap objek sita yang menurut keterangan dan bukti-bukti yang dia berikan adalah hak miliknya.

## 2) Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu, adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>25</sup>

Kepastian hukum itu juga dikemukakan oleh Utrecht, yang mana kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum, membuat mengetahui perbuatan

---

<sup>25</sup> Peter Mahmudi Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm 158.



apa yang boleh dilakukan atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>26</sup> Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastiannya saja.<sup>27</sup> Oleh sebab itu hukum dalam penegakannya tidak hanya berpijak dalam satu tujuan hukum saja, misalnya menerapkan keadilan tanpa adanya kepastian hukum, atau sebaliknya mengedepankan kepastian hukum tanpa melihat sisi keadilan yang kemudian berimbas pada aspek kemanfaatan hukum itu sendiri.

Dalam negara hukum dikenal dengan adanya asas kepastian hukum, asas kepastian hukum merupakan asas untuk mengetahui dengan tepat aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki. Dalam kamus Fockema Andrea ditemukan kata *Rechtszekerheid* yang diartikan sebagai jaminan bagi anggota masyarakat bahwa ia

---

<sup>26</sup> Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 23.

<sup>27</sup> Ahmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, hlm. 82.

akan diperlakukan oleh negara atau penguasa berdasarkan aturan hukum dan tidak sewenang-wenang mengenai isi dari aturan itu.<sup>28</sup>

Relevansi penjelasan umum tersebut dalam rangka mewujudkan tata kehidupan yang demikian dinamakan dalam cita-cita negara hukum, maka harus adanya kepastian hukum. Kepastian hukum dalam negara hukum yakni mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara. Sehingga apabila kepastian hukum tersebut terwujud, maka akan menjamin persamaan kedudukan warga masyarakat dalam hukum.

Dalam hubungannya dengan bidang pertanahan menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, bahwa setiap penguasaan dan pemanfaatan tanah termasuk dalam penanganan masalah pertanahan harus didasarkan pada hukum dan diselesaikan secara hukum serta tetap berpijak pada landasan konstitusi yakni Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang mengamanatkan kepada Pemerintah untuk melakukan pengaturan dan pemanfaatan tanah dalam konteks sebesar-besarnya kemakmuran rakyat termasuk melaksanakan pendaftaran tanah

---

<sup>28</sup> S.F. Marbun, 2001, *Mengali dan Menemukan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik di Indonesia dalam Dimensi Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, hlm 216.

diseluruh wilayah di Indonesia dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum.<sup>29</sup>

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa asas kepastian hukum sangat menentukan eksistensi hukum sebagai pedoman tingkah laku dalam masyarakat. Hukum harus memberikan jaminan kepastian agar tidak adanya kesewenang-wenangan dalam masyarakat. Selain itu kepastian hukum secara normatif ialah ketika peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak terdapat kekaburan norma atau keragu-raguan (multitafsir), dan kekosongan norma. Sedangkan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

## 2. Kerangka Konseptual

Menurut Kamus Bahasa Indonesia, konsepsi adalah pendapat atau pangkal, pengertian pendapat, rancangan, cita-cita dan sebagainya yang telah ada dalam pikiran. Konsepsi adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Peranan konsepsi dalam penelitian ini menghubungkan teori dan observasi, antar abstrak dan kenyataan. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstrak yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus dan disebut defenisi operasional.

---

<sup>29</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Amd. Rahim Lubis, 2008, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung, hlm 4.

Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum, guna menghindari perbedaan penafsiran dari istilah yang dipakai, selain itu juga dipergunakan sebagai pegangan dalam proses penelitian ini.<sup>30</sup>

Oleh karena itu untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil dalam penelitian ini yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan yaitu:

a. Jual Beli

Jual beli menurut UUPA adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Menurut pasal 1457 KUHPerdata merumuskan jual beli sebagai: “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan,” ini menunjukkan bahwa suatu perbuatan jual beli adalah merupakan pula suatu perjanjian yang bertimbal balik.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan : “Jual- beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib

---

<sup>30</sup>Ashofa Burhan, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm 19.

menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua”.<sup>31</sup>

Pengertian dari jual beli dapat berarti suatu perjanjian yang bertimbang balik dan suatu perjanjian yang konsensual. Maksudnya disini adalah perbuatan jual beli ini menimbulkan suatu kewajiban bagi kedua belah pihak yang saling berkaitan antara pihak penjual dan pembeli dan ditandai dengan adanya suatu penerimaan yang dilakukan oleh pembeli dan penyerahan yang dilakukan oleh penjual.

b. Pembeli

Pembeli diambil dari istilah asing (Inggris) yaitu *consumer*, secara harfiah dalam kamus-kamus diartikan sebagai seseorang atau sesuatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu, atau sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang.

Ada juga yang mengartikan setiap orang yang menggunakan barang atau jasa. Dalam penulisan tesis ini pembeli yang dimaksud adalah seseorang atau lebih yang membeli suatu objek jual beli berupa tanah yang dijual oleh si penjual.

c. Penjual

---

<sup>31</sup>Wirjono Projodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, hlm. 17.

Penjual adalah seseorang atau sesuatu perusahaan yang menjual barang tertentu. Dalam penulisan tesis ini penjual yang dimaksud adalah seseorang atau lebih yang menjual suatu objek jual beli berupa tanah yang dijual kepada pembeli.

d. Itikad Baik

Dinyatakan oleh Muhammaad Faiz bahwa: "Itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak dan sulit untuk dirumuskan, sehingga orang lebih banyak merumuskannya melalui peristiwa-peristiwa dipengadilan. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berkaitan dengan masalah kepatutan dan kepantasan". Kesulitan dalam perumusan mengenai definisi itikad baik tersebut tidak menjadikan itikad baik sebagai suatu istilah yang asing, melainkan hanya terlihat pada perbedaan definisi yang diberikan oleh beberapa ahli.

Itikad baik menurut M.L Wry adalah: "Perbuatan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja, tetapi juga dengan melihat kepentingan orang lain".

Pengertian itikad baik dalam jual beli adalah kejujuran pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli yang diiringi dengan kewajiban untuk memeriksa dan kewajiban untuk memberitahukan sesuatu yang sesbenar-benarnya.

Dalam hal ini itikad baik yang dimaksud adalah itikad baik yang nampak dalam diri pembeli bahwa dia membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu, atau tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.

e. Hak

Hak adalah segala sesuatu yang harus di dapatkan oleh setiap orang yang telah ada sejak lahir bahkan sebelum lahir. Di dalam Kamus Bahasa Indonesia hak memiliki pengertian tentang sesuatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dsb, kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, derajat atau martabat.

f. Kewajiban

Kewajiban adalah sesuatu yang wajib dilaksanakan, keharusan, atau sesuatu hal yang harus dilaksanakan, dan sesuatu tersebut dilakukan dengan tanggung jawab.

g. Hak Milik Atas Tanah

Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa : “Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik

merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana dimaksud dalam hak eigendom, melainkan untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik atas tanah merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

#### h. Cacat Tersembunyi

Maksud dari cacat tersembunyi adalah apabila terhadap barang tersebut menurut penilaian pihak pembeli tidak seperti yang dimaksudkan atau lebih rendah dari hal yang dimaksudkan sehingga mengurangi nilai baginya dan apabila pembeli mengetahui mungkin tidak akan membeli barang tersebut atau membeli dengan harga di bawah harga yang sebenarnya.

### G. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu metode ilmiah yang dilakukan melalui penyelidikan dengan seksama dan lengkap terhadap semua bukti-bukti yang dapat diperoleh mengenai suatu permasalahan tertentu sehingga dapat diperoleh mengenai suatu permasalahan itu. Sedangkan metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>32</sup>

#### 1. Metode Pendekatan

---

<sup>32</sup>Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiyanto, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm 1.



Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.<sup>33</sup> Dalam hal ini metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang perlindungan hukum terhadap hak pembeli yang beritikad baik.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.<sup>34</sup> Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh

---

<sup>33</sup>Rony Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm.9

<sup>34</sup>Irwan Soehartono, 1999, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, hlm. 63.

data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Penelitian ini menggunakan jenis sumber data sekunder, yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan Data Primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur.

Data sekunder terdiri dari:

a. Bahan-bahan hukum primer, meliputi :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 Tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Kedalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT Asuransi Kredit Indonesia;
- 7) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

- 8) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- 9) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Sip/1955.
- 10) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3447 K/Sip/1956.
- 11) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 242 K/Sip/1958.
- 12) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980.
- 13) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1237 K/Sip/1973.
- 14) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3604 K/Pdt/1985.

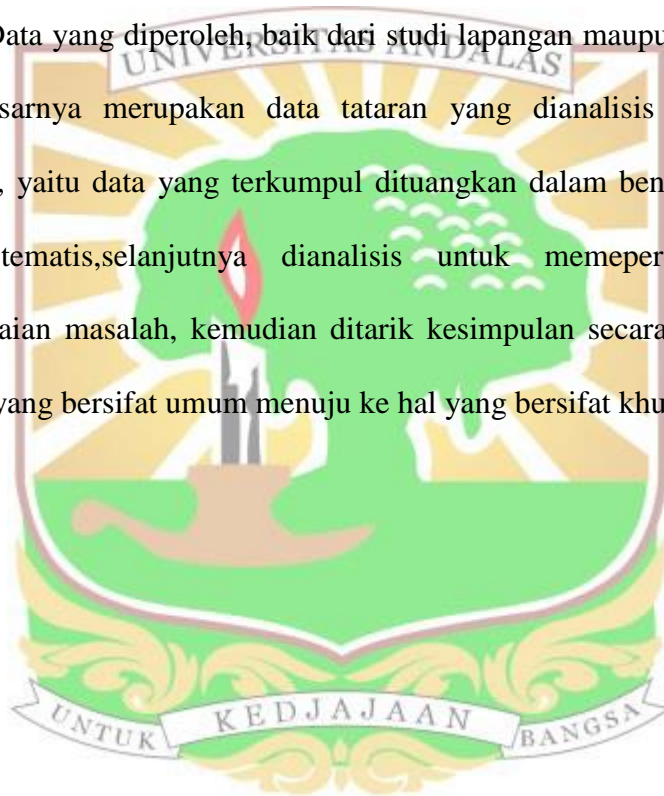
b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

- 1) Literatur-literatur yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum, Jual Beli Tanah, Perjanjian, Perikatan, dsb; dan
- 2) Makalah dan Artikel, meliputi makalah tentang Perlindungan Hukum, Jual Beli Tanah, Perjanjian, Perikatan, dsb.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat bahan sekunder, yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>35</sup>

#### 4. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh, baik dari studi lapangan maupun studi pustaka, pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara analisis normatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.<sup>36</sup>



---

<sup>35</sup>Soerjono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, cetakan 3, Jakarta, Hal. 52

<sup>36</sup>*Ibid*, hlm. 10