



Embassy of the Kingdom
of the Netherlands

PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA PERDATA BEROBYEK TANAH

ARIA

CILC
Center for International Legal Cooperation

LeIP

Proyek yang didanai oleh Kedutaan Besar Pemerintah Kerajaan Belanda dan dikelola oleh *Center for International Legal Cooperation* (CILC) dan Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP). Untuk informasi lebih lanjut dapat mengunjungi www.cilc.nl atau www.leip.or.id

PU

Penjelasan Hukum

Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah

Penulis:
Widodo Dwi Putro
Ahmad Zuhairi
Syukron Salam
Elizabeth Lestari Taruli Lubis

Diterbitkan Oleh:

LeIP

PENJELASAN HUKUM : PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA PERDATA BEROBYEK TANAH

Penulis:
Widodo Dwi Putro
Ahmad Zuhairi
Syukron Salam
Elizabeth Lestari Taruli Lubis

ISBN:
978-979-97057-5-4

Editor:
Prof. Adriaan W. Bedner
Imam Nasima
Nur Syarifah

Desain Sampul dan Tata Letak:
Muhammad Arifudin

Penerbit:
LeIP
Puri Imperium Office Plaza, Ground Floor, Unit G17
Jalan Kuningan Madya Kav. 5-6, Kuningan, Jakarta 12980
Telp. (021) 83791616 Fax. (021) 8302088

Judicial Sector Support Programme (*JSSP*) merupakan program kerjasama antar institusi di Indonesia dan Belanda selama empat tahun (2014-2018) yang dikembangkan sebagai respon terhadap permintaan dari Mahkamah Agung dan Kejaksaan Agung untuk memperkuat *Rule of Law* di Indonesia. JSSP didanai oleh the Royal Netherlands Embassy di Jakarta dan diadministrasikan oleh *Center for International Legal Cooperation* serta Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan.

Salah satu dari dukungan institusional ini adalah kegiatan pengembangan Dokumen Penjelas ("Restatement"). Kegiatan penelitian Restatement mengambil tiga tema yakni: **1) Sifat Melawan Hukum dalam Perkara Korupsi**; 2) **Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah**; dan 3) **Penerapan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Sengketa TUN .**

DAFTAR ISI

Daftar Singkatan **3**

Kata Sambutan **4**

Kata Pengantar **7**

1. Ringkasan Eksekutif **9**

2. Penjelasan Ringkasan Eksekutif **16**

2.1 Pengertian Pembeli Beritikad Baik 16

2.2 Kewajiban Pembeli 19

2.3 Pembeli Lelang 25

2.4 Register dan Daluwarsa 26

3. Pendahuluan **30**

3.1 Latar Belakang 30

3.2 Maksud dan Tujuan 34

3.3 Pertanyaan Penelitian 34

3.4 Metode Penelitian dan Penulisan Penjelasan Hukum 35

3.5 Sistematika Penulisan 36

4. Tinjauan Literatur **37**

4.1 Pengantar 37

4.2 Pengertian Pembeli Beritikad Baik 38

4.3 Aspek Formil dan Materiil Peralihan Hak Atas Tanah 49

4.4 Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif 60

4.5 Prinsip Kehati-hatian Sebagai Ukuran Itikad Baik Pembeli 69

4.6 Kesimpulan 73

5. Tinjauan Peraturan 78
5.1 Sejarah dan Perkembangan UUPA 78
5.2 Pengertian Pembeli Beritikad Baik 88
5.3 Syarat Sahnya Perolehan Hak Atas Tanah 94
5.4 Kesimpulan 116
6. Tinjauan Putusan 119
6.1 Tinjauan Umum 119
6.2 Tinjauan Khusus 122
6.2.1 Pengertian Pembeli Beritikad Baik 122
6.2.2 Beban Pembuktian 127
6.2.3 Kewajiban Memeriksa Sebelum dan Saat Jual Beli 133
6.2.4 Pembeli Tetap Meneruskan Jual Beli, Meski Mengetahui Adanya Cacat Cela 141
6.2.5 Register dan Daluwarsa Gugatan 143
6.2.6 Pembelian Melalui Lelang 155
6.3 Kesimpulan 163
7. Kesimpulan Umum 165
8. Daftar Pustaka 171

Lampiran I: Komentar Pembaca Kritis 174
Lampiran II: Perspektif Perbandingan Hukum 181
Lampiran III: Daftar Ringkasan Putusan 198

DAFTAR SINGKATAN

AJB	Akta Jual Beli
BGB	Bürgerliche Gesetzbuch (KUH Perdata Jerman)
BHT	Berkekuatan Hukum Tetap
BPKB	Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor
BPN	Badan Pertanahan Nasional
BW	*Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
Cc	*Civil Code* (KUH Perdata Perancis)
CILC	Center for International Legal Cooperation
HAT	Hak Atas Tanah
HGB	Hak Guna Bangunan
JSSP	Judicial Sector Support Program
KKP	Kepala Kantor Pertanahan
KPPN	Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara
KUH Perdata	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
LeIP	Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan
MA RI	Mahkamah Agung Republik Indonesia
NBW	*Nieuw Burgerlijk Wetboek*
PBB	Pajak Bumi dan Bangunan
PK	Peninjauan Kembali
PN	Pengadilan Negeri
PP	Peraturan Pemerintah
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
PT	Pengadilan Tinggi
PTUN	Pengadilan Tata Usaha Negara
PUPN	Panitia Urusan Piutang Negara
Puslitbang MA	Pusat Penelitian dan Pengembangan Mahkamah Agung
SEMA	Surat Edaran Mahkamah Agung
SHM	Sertifikat Hak Milik
SPPT	Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
UU	Undang-Undang
UGM	Universitas Gajah Mada
UUDS 1950	Undang-Undang Dasar Sementara Republik Indonesia
UUPA	UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
VVI	*Van Vollenhoven Instituut*

KATA SAMBUTAN

Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) memberlakukan Sistem Kamar pada MARI sejak 2011 berdasarkan Keputusan No. 142/KMA/SK/IX/2011, yang dikeluarkan pada 19 September 2011 tentang Pedoman Penerapan Sistem Kamar. SK tersebut kemudian diubah oleh Keputusan Ketua MARI No. 213/KMA/SK/XII/2014, tertanggal 30 Desember 2014 tentang Pedoman Penerapan Sistem Kamar/perkara, Sistem Kamar mengelompokkan Hakim-Hakim Agung dalam lima Kamar yaitu Perdata, Pidana, Agama, Militer dan Tata Usaha Negara. Sistem Kamar mengandung pengertian bahwa Hakim Agung hanya mengadili perkara-perkara yang masuk ke dalam Yurisdiksi kamarnya saja. Namun, untuk sementara waktu prinsip kerja dalam Sistem Kamar itu masih belum dilaksanakan secara ketat mengingat perkara-perkara dalam Kamar Perdata dan Kamar Pidana merupakan jumlah terbesar dari perkara-perkara yang masuk ke MARI. Oleh sebab itu, Hakim-Hakim Agung dalam Kamar Agama masih ditugaskan sebagai anggota majelis dalam mengadili perkara-perkara dalam Kamar Perdata dan Hakim-Hakim Agung dalam Kamar Militer dapat ditugaskan sebagai anggota majelis dalam mengadili perkara-perkara dalam Kamar Pidana karena terdapat kedekatan atau kesamaan antara masalah-masalah hukum dalam Kamar Agama dengan Kamar Perdata, serta antara Kamar Militer dengan Kamar Pidana.

Pemberlakuan Sistem Kamar merupakan kebijakan untuk memastikan dan memperkuat fungsi MARI dalam mewujudkan kesatuan hukum atau konsistensi hukum. Kesatuan hukum mengandung pengertian bahwa untuk perkara-perkara yang masalah hukumnya sama atau mirip haruslah diputus dengan penyelesaian hukum yang sama pula. Adalah bertentangan dengan rasa keadilan jika perkara yang masalahnya mirip atau sama tetapi penyelesaian hukumnya berbeda, sehingga terjadi inkonsistensi hukum atau bahkan kekacauan hukum. Walaupun tidak pernah ada perkara yang

sama persis tetapi beberapa karakter dari berbagai perkara dapat ditemukan kemiripan atau kesamaannya. Rapat Pleno Kamar merupakan wahana bagi para Hakim Agung untuk membahas dan mencapai kesamaan pendapat tentang penyelesaian hukum atas masalah-masalah hukum yang terdapat dalam sejumlah perkara atau perkara-perkara yang sering muncul berulang. Rumusan hukum hasil rapat kamar kemudian dituangkan dalam SEMA sehingga tidak saja dipedomani oleh para Hakim Agung tetapi juga oleh Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding dalam mengadili perkara-perkara sejenis. Selain itu, masyarakat pada umumnya juga dapat mengetahui dan memahami penyelesaian hukum atau pendapat hukum MARI itu karena SEMA itu dipublikasikan melalui website MARI.

Dalam melakukan pembaruan bidang teknis hukum atau manajemen perkara dan administrasi peradilan, MARI membuka diri terhadap tawaran kerjasama dari berbagai negara atau donor. *Judicial Sector Support Program* (JSSP) merupakan salah satu program kerjasama MARI dengan negara atau institusi donor. JSSP yang didanai oleh pemerintah Belanda merupakan program pembaruan yang salah satu kegiatannya adalah penguatan Sistem Kamar, khususnya Kamar Perdata, Kamar Pidana dan Kamar Tata Usaha. Kegiatan penguatan Sistem Kamar dalam kerangka JSSP, antara lain, dilaksanakan melalui penelitian terhadap masalah-masalah hukum yang sering muncul dalam perkara-perkara di ketiga kamar itu, yaitu: perlindungan hukum terhadap pembeli tanah beriktikad baik untuk Kamar Perdata; sifat melawan hukum dalam tindak pidana korupsi untuk Kamar Pidana; dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik untuk Kamar Tata Usaha Negara. Melalui penelitian ini, putusan-putusan MARI terkait ketiga masalah hukum tersebut sejak era 1950-an hingga sekarang, rumusan-rumusan hukum hasil rapat kamar, serta doktrin para ahli atau akademisi hukum dikaji dan dirumuskan dalam bentuk "penjelasan hukum" semacam *"restatement"* dalam sistem Anglo Amerika. Tim Peneliti terdiri atas para Peneliti dari Van Vollenhoven Institute (VVI) Universitas Leiden, dan Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP) dan Pusat Penelitian dan Pengembangan Mahkamah Agung (Puslitbang MA).

Saya selaku Ketua Kamar Pembinaan sangat menyambut baik dan memberikan apresiasi atas publikasi tiga dokumen penjelasan hukum *(restatement)* sehingga tidak hanya kalangan praktisi hukum tetapi kalangan akademis dan masyarakat pada umumnya juga dapat memanfaatkan ketiga dokumen tersebut untuk tugas masing-masing dan peningkatan pengetahuan hukum. Saya juga menyampaikan terima kasih kepada Kedutaan Besar Kerajaan Belanda di Jakarta yang telah mendukung keberadaan JSSP dan khususnya pelaksanaan penelitian yang menghasilkan penjelasan hukum. Ucapan yang sama juga saya sampaikan kepada *Center for International Legal Cooperation* (CILC), *Van Vollenhoven Institute* (VVI) dari Universitas Leiden, Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP) dan Puslitbang MA, khususnya para Peneliti dari lembaga-lembaga tersebut. Penghargaan dan ucapan terima kasih juga saya berikan kepada rekan kerja para Hakim Agung yang telah berperan dalam diskusi yang pembahasan *draft* dokumen penjelasan hukum tersebut.

Jakarta, 17 Mei 2016

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M
Ketua Kamar Pembinaan Mahkamah Agung

KATA PENGANTAR

Penjelasan Hukum *(restatement)* yang merupakan bagian dari *Judicial Sector Support Program* (JSSP) atau Program Dukungan Sektor Peradilan dibuat dalam rangka usaha mendorong terwujudnya kesatuan hukum dan tersedianya referensi hukum. JSSP sendiri merupakan sebuah program penguatan negara hukum di Indonesia yang dimaksudkan untuk memfasilitasi kerja sama antara institusi-institusi hukum di Indonesia dan di Belanda, dengan dukungan Kedutaan Besar Kerajaan Belanda di Jakarta, serta dikelola oleh *CILC dan LeIP.* Sehubungan dengan sub-bagian pengembangan penjelasan hukum ini, kerja sama intensif telah dilakukan oleh MA RI dan VVI Universitas Leiden, serta para pembaca kritis, penulis, dan Tim Peneliti terpilih dari kampus-kampus dan lembaga-lembaga penelitian di Indonesia.

Dalam penyusunannya, kegiatan diawali dengan serangkaian wawancara dan diskusi dengan para Hakim Agung, ahli dan praktisi hukum di Indonesia, dengan mempertimbangkan terwakilinya setiap bidang hukum, yaitu hukum pidana, hukum perdata, dan hukum administrasi negara. Dari wawancara dan diskusi tersebut, berhasil dijaring tiga topik penting yang mendapatkan perhatian khusus dari tiga (3) kamar perkara pada Mahkamah Agung dan para narasumber terkait. Untuk bidang hukum pidana: 'penafsiran unsur melawan hukum dalam urusan tindak pidana korupsi', untuk bidang hukum perdata: 'pembeli beritikad baik dengan obyek tanah', serta untuk bidang hukum administrasi negara: 'asas-asas umum pemerintahan yang baik'.

Masing-masing topik tadi dikaji secara mendalam oleh masing-masing Tim Peneliti melalui metode penelitian hukum doktrinal, dengan mengumpulkan dan mengolah segala informasi yang diperoleh dari literatur hukum, peraturan perundang-undangan, serta putusan. Hasil kajian tersebut kemudian dibahas oleh para pembaca kritisyang terdiri dari: peneliti Puslitbang Mahkamah Agung, dan Hakim Agung, sehingga memenuhi apa yang di dalam dunia akademis disebut sebagai standar uji mitra bestari. Setelah memenuhi standar tersebut dan melalui proses pengeditan, penjelasan hukum yang ditulis oleh Tim Peneliti diluncurkan dalam seminar publik dan tersaji dalam bentuk yang dapat anda baca saat ini. Harapan kami, dokumen ini dapat

turut berkontribusi dalam usaha mendorong terwujudnya kesatuan hukum.

Tanpa ketekunan dan keseriusan dari Tim Peneliti, tentu penjelasan hukum ini tak mungkin tersusun. Karena merekalah dokumen ini berhasil terselesaikan dengan baik. Selain itu, ingin kami sampaikan pula apresiasi yang sebesar-besarnya kepada para Pembaca Kritis, yaitu Chandra M. Hamzah, S.H., Dr. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H., dan Dr. Jazim Hamidi, S.H.,M.H., yang telah dengan seksama membaca draft awal dan memberi masukan yang berarti untuk masing-masing topik. Rasa terima kasih juga kami sampaikan kepada para peneliti Puslitbang Mahkamah Agung yang ikut memberikan masukan yang berarti dalam proses penulisan, serta staf Kepaniteraan Mahkamah Agung yang memudahkan pengumpulan putusan-putusan yang relevan dengan topik yang dikaji. Selanjutnya, penelitian dan penulisan penjelasan hukum ini tentu tak mungkin terwujud tanpa dukungan para Hakim Agung, khususnya Ketua Kamar Pembinaan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M. Serta yang terakhir, kami ucapkan pula terima kasih kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Kedutaan Besar Kerajaan Belanda di Jakarta yang telah memfasilitasi terselenggaranya seluruh kegiatan ini.

Akhir kata, kami berharap penjelasan hukum ini akan memberi manfaat pada komunitas hukum Indonesia secara luas. Ketiga topik yang telah diperjelas dalam penjelasan hukum tersebut memberikan gambaran bagaimana kesatuan atau kepastian hukum tidak berada dalam suatu ruang hampa, namun merupakan buah dari suatu proses yang dinamis dan berkesinambungan.

Leiden-Jakarta, Mei 2016

Adriaan W. Bedner dan Imam Nasima
Ketua dan Wakil Tim Penyusun

1 RINGKASAN EKSEKUTIF

Secara teoretis, 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. Posisi hukumnya memang sepertinya 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 tersebut tak dapat dibenarkan, maka peralihan hak dianggap tidak sah dan Pemilik Asal tetap menjadi pemilik sahnya.

Lalu, pertanyaan mendasarnya, dalam hal ini pihak manakah yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum?. Apakah (1) pemegang hak atas tanah atau pemilik asalnya? atau (2) pembeli yang mengaku beritikad baik? Apa yang menjadi dasar hukumnya?

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

- "Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)."
- "Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."

Hal serupa juga berlaku bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, di mana disebutkan pula di dalam butir ke-VIII bahwa:

- "Pemegang Hak Tanggungan Beritikad Baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak."

Dari putusan-putusan yang berhasil ditelusuri (sebagaimana terlampir), terdapat 49 putusan yang memenangkan pembeli yang mendalilkan telah beritikad baik. Alasan yang paling banyak digunakan adalah telah dilakukannya jual beli melalui notaris/PPAT atau melalui pelelangan umum. Dalam 9 dari 12 putusan di antaranya dinyatakan bahwa Pembeli Beritikad Baik, jika pembeli membeli tanah di hadapan PPAT (PPAT). Sedangkan terkait pelelangan umum, 12 dari 14 putusan menyatakan bahwa pembeli telah beritikad baik.

Sementara itu, di dalam 20 putusan lainnya, dalil tersebut ditolak. Alasannya, pembeli dianggap kurang cermat memeriksa status tanah objek jual beli,[1] atau tanah obyek jual beli masih dalam sengketa.[2] Pembeli yang melakukan jual beli di hadapan PPAT atau melalui pelelangan umum, ternyata juga tidak selamanya dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Hal ini terjadi, apabila terdapat pemalsuan data dalam pembelian,[3] atau jika (BPN) telah memperingatkan status tanah yang semestinya tak dapat diperjualbelikan.[4] Sehubungan dengan tanah lelang, pembeli dianggap tidak beritikad baik,

[1] Putusan MA No. 4340 K/Pdt/1986.
[2] Putusan MA No. 1861 K/Pdt/2005.
[3] Putusan MA RI No. 98 PK/Pdt/1996, No. 143 K/Pdt/2011.
[4] Putusan MA RI No. 429 K/Pdt/2003.

jika membeli sendiri tanah yang diagunkan kepadanya dengan nilai yang tak wajar,[5] atau jika mengacu pada hak atas tanah yang sebenarnya telah dihapuskan.[6]

Data tersebut menunjukkan bahwa pengadilan memberikan perlindungan yang relatif kuat kepada Pembeli Beritikad Baik. Namun, pertimbangan yang diberikan sangat sumir. Ini menjadi masalah, karena tidak ada definisi dan kriteria Pembeli Beritikad Baik di dalam peraturan perundang-undangan, sehingga penilaiannya ditentukan oleh pandangan Hakim. (lihat, misalnya, uraian Harifin A. Tumpa dalam Lampiran I).

Setelah menelusuri ketentuan-ketentuan terdahulu (KUH Perdata) dan literatur hukum perdata, berhasil ditemukan bahwa pengertian 'itikad baik' adalah berarti ketidaktahuan pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang diperolehnya dan ketidaktahuan ini bukan merupakan kesalahan atau ketidakcermatan Pembeli itu.

Pertanyaan berikutnya, bagaimana Hakim secara konkret dapat menilai apakah Pembeli memang semestinya harus dilindungi. Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata, sebagaimana dilampirkan dalam 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:
   - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
   - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997 [sic]), atau;
   - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).

[5] Putusan MA RI No. 252 K/Pdt/2002.
[6] Putusan MA RI No. 300 PK/Pdt/2009.

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 literatur, putusan-putusan Hakim, serta beberapa peraturan terkait permasalahan ini, memang benar bahwa hakim semestinya mempertimbangkan pula upaya nyata pembeli untuk mencari tahu dan mencermati secara patut data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan. Jadi, syarat yang disebut pada huruf a dan huruf b tersebut, berlaku secara kumulatif. Selain itu, perlu diperhatikan adanya pihak lain yang juga berwenang, dalam kaitannya dengan tanah harta bersama (gono gini) dan tanah waris. Asas 'kecermatan' dan 'kehati-hatian' inilah yang kiranya dapat digunakan sebagai 'pegangan' para hakim dalam mengembangkan yurisprudensi untuk kasus-kasus serupa.

Hakim semestinya juga tidak hanya mempertimbangkan hak pembeli di satu sisi – yang keliru mempercayai telah memperolehnya secara benar, namun juga hak pemegang hak atas tanah asal di sisi yang lain. Jika dibandingkan dengan ketentuan serupa di Belanda, misalnya, posisi pemilik (asal) hak atas tanah (terdaftar) justru yang pada dasarnya tetap dilindungi – dengan asumsi bahwa (calon) pembeli dapat mendapatkan semua informasi mengenai tanah obyek jual beli melalui pendaftaran umum. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik adalah sebuah perkecualian, yaitu ketika pembeli tidak dapat menduga adanya suatu kekeliruan dalam peralihan hak dan kekeliruan itu terjadi akibat kesalahan pemilik sendiri *(toedoenbeginsel)*.

Sehubungan dengan tanah adat di Indonesia, pertimbangan itu dapat dikaitkan dengan syarat 'terang'. Dengan demikian, Hakim semestinya mempertimbangkan apakah proses peralihan telah dilakukan secara terbuka di hadapan Kepala Desa atau pihak yang berwenang – dengan dipastikannya status kepemilikan tanah yang hendak dialihkan. Jika kemudian timbul sengketa, sebagaimana telah disampaikan, maka harus dipertimbangkan apakah terjadinya peralihan yang tidak sah itu lebih disebabkan oleh kesalahan pembeli yang tidak mencermati asal usul tanah yang dibelinya, atau kesalahan Pemilik Asal yang tidak menjaga haknya dengan baik. Selain itu, Hakim juga sebaiknya mempertimbangkan efektivitas sistem pendaftaran pada situasi konkretnya, dalam mengukur apa yang sepatutnya dapat diketahui oleh Pembeli dan apa yang sepatutnya dilakukan Pemilik Asal dalam menjaga haknya.

Dengan mengingat catatan-catatan tersebut, hasil penelitian atas literatur, peraturan, dan putusan, adalah sebagai berikut:

1. **Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya.**

    - Peraturan yang berlaku tidak memberikan penjelasan pengertian 'itikad baik'. Putusan-putusan juga tidak selalu menguraikannya dalam konteks ini. Penegasan ini disimpulkan dari ketentuan KUH Perdata, literatur, dan putusan dengan uraian seperti ini. Dalam hal ini, standar yang seharusnya digunakan bukan hanya tahu atau tidaknya Pembeli berdasarkan pengakuannya sendiri (subyektif), namun juga apakah Pembeli telah melakukan upaya untuk mencari tahu (obyektif), baik secara formil (dengan melakukan transaksi di depan PPAT atau Kepala Desa (jika transaksinya adalah tanah adat), maupun secara materiil.

2. **Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika Pembeli mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan Penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.**

   - Literatur hukum Indonesia lebih menyoroti pengertian Pembeli Beritikad Baik dari sisi hukum perikatan, kemungkinan besar disebabkan oleh tidak berlakunya lagi ketentuan hukum kebendaan dalam KUH Perdata terkait objek tanah. Namun, dalam putusan-putusan peradilan disebutkan juga bahwa Pembeli harus cermat dan hati-hati untuk menunjukkan adanya itikad baik, sebagaimana telah disepakati pula dalam Rapat Pleno Kamar Perdata tahun 2014 yang mendasarkannya pada konsep itikad baik dalam hukum perjanjian. Selain itu, PP No. 24/1997 telah mengatur kewajiban PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan untuk memeriksa data yuridis dalam proses jual beli dan pendaftaran. Menurut sejumlah putusan pengadilan, pembeli yang tidak memenuhi syarat-syarat dalam PP No. 24/1997 ini (yang akan diuraikan lebih lanjut dalam bagian penjelasan) dapat dianggap telah tidak beritikad baik.

3. **Dalam perkara lelang, putusan-putusan Hakim pada dasarnya melindungi pembeli lelang, kecuali ketika Pembeli menyalahgunakan keadaan atau hak atas tanah terkait ternyata telah dihapuskan.**

   - Literatur dan peraturan dalam penelitian ini tidak memberikan uraian secara khusus mengenai perkara lelang. Putusan-putusan Hakim cenderung melindungi posisi Pembeli Lelang, dengan alasan pembelian telah dilakukan melalui lembaga resmi. Namun, terdapat perkecualian yang sangat luar biasa, seperti apabila terjadi penyalahgunaan keadaan oleh Penjual dan Pembeli lelang, atau telah dicabutnya hak atas tanah pendahulunya.

4. **Meskipun terdapat ketentuan yang membatasi bahwa keberatan atau gugatan atas hak atas tanah terdaftar hanya dapat diajukan dalam jangka waktu lima tahun, namun jangka waktu ini pada praktiknya tidak mengikat. Karena, ketentuan daluwarsa ini tidak berdiri sendiri, melainkan mempersyaratkan adanya itikad baik Pemegang Sertifikat yang harus ditetapkan oleh Hakim (lihat poin 2), di samping sertifikat harus diterbitkan secara sah dan tanah dikuasai secara nyata oleh Pemegang Sertifikat.**

   - Pasal 32 PP No. 24/1997 memberlakukan apa yang di dalam literatur disebut sebagai 'sistem publikasi negatif bertendensi positif'. Ini berarti bahwa hak pemegang sertifikat tak lagi dapat diganggu, jika gugatan tidak diajukan dalam waktu lima tahun sejak sertifikat hak atas tanah diterbitkan. Namun, untuk berlakunya ketentuan ini, pasal terkait mempersyaratkan adanya itikad baik pemegang sertifikat – yang baru dapat ditetapkan oleh Hakim setelah diterimanya gugatan. Pada praktiknya, putusan-putusan hakim tidak selalu berpegang pada jangka waktu lima tahun tersebut, karena dalam kondisi tertentu Hakim menilai perlu memeriksa substansi gugatan, misalnya ketika penerbitan sertifikat ternyata tidak didahului dengan pengukuran tanah terkait.

2 PENJELASAN RINGKASAN EKSEKUTIF

2.1 Pengertian Pembeli Beritikad Baik

Pembeli yang beritikad baik adalah Pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya;

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 cela terhadap barang yang dibeli". Kesepakatan ini dapat ditemui, antara lain, dalam pendapat-pendapat berikut ini:

- 'Pembeli Beritikad Baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik' (Subekti).[7]
- 'Pembeli Beritikad Baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu' (Ridwan Khairandy).[8]
- 'Pembeli Beritikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu' (Agus Yudha Hernoko).[9]

---

[7] R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Aditya Bakti, 2014, hlm. 15.
[8] Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta; UI Press, 2004, hlm. 194.
[9] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 25.

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.[10] Ukuran kepatutan tersebut, dalam hal ini kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pembeli, akan diuraikan lebih lanjut pada poin selanjutnya.

Menurut KUH Perdata, bagaimanapun juga, unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad buruk.

Pasal 531 KUH Perdata 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 KUH Perdata menyatakan: "Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila Bemegang Besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan."

Setelah pemberlakuan UUPA, segala hal yang mengatur obyek tanah tidak lagi merujuk pada KUH Perdata, meskipun UUPA tidak memuat pengertian itikad baik terkait penguasaan atau perolehan hak atas tanah.

Selanjutnya, PP No. 24/1997 menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32).

Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan: "penguasaan [atas tanah, red.] tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya", sedangkan Pasal 32 ayat (2) menyebut: "Dalam hal atas

[10] Diringkas dari pendapat Subekti, Ridwan Khairandy, dan Ismijati Jenie.

suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

Konsep Pembeli Beritikad Baik dalam peraturan tersebut sangat sumir, serta tidak menjelaskan sama sekali apa yang dianggap sebagai itikad baik itu sendiri. Kemungkinan, pengertian 'itikad baik' itu sendiri telah bergeser dari konteks asalnya, sebagaimana dapat ditemui dalam putusan-putusan Pengadilan yang akan dibahas di bawah ini.

Pada prakteknya, putusan-putusan MARI sejak tahun 1950-an (sebelum berlakunya UUPA) juga telah memberikan penafsiran atas pengertian "Pembeli Beritikad Baik". Menurut putusan-putusan tersebut, 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.[11] MARI juga pernah menyatakan dalam putusannya bahwa Pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya), adalah Pembeli yang Beritikad Baik.[12]

Sesudah berlakunya UUPA, MARI sebenarnya masih mengartikan pembeli beritikad baik sebagai pembeli yang tidak mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual beli (peralihan hak), seperti misalnya telah dicabutnya Surat Kuasa Penjual oleh Pemilik Asal tanahnya.[13] Namun, itikad baik juga mulai memperoleh makna lain, yaitu bahwa Pembeli telah dianggap beritikad baik, apabila jual beli telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang.[14] Pembeli juga dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik, jika tanah diperoleh dari Kantor Lelang Negara, berikut surat-surat kepemilikannya.[15] Padahal, jual beli yang menurut Pembeli telah dilakukan

[11] Putusan MA RI No. 112 K/Sip/1955 dan No. 3447 K/Sip/1956.
[12] Putusan MA RI No. 242 K/Sip/1958.
[13] Putusan MA RI No. 1230 K/Sip/1980.
[14] Putusan MA RI No. 1237 K/Sip/1973.
[15] Putusan MA RI No. 3604 K/Pdt/1985.

berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, pada kenyataannya bisa saja mengandung cacat hukum.

Namun, bukan berarti pengertian pembeli beritikad baik sebagai Pembeli yang tidak (sepatutnya) mengetahui adanya cacat hukum sama sekali ditinggalkan dengan adanya makna tambahan tadi.

2.2 Kewajiban-Kewajiban Pembeli

Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika Pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.

Dalam literatur yang ditelusuri, prinsip kehati-hatian *(duty of care)* dalam jual beli tanah sedikit sekali dibahas, karena itikad baik dalam hukum kebendaan dimaknai sebagai itikad baik subyektif yang didasarkan pada kejujuran (sikap batin) pembeli. Pada awalnya, literatur hukum Indonesia tidak menyinggung perlu adanya suatu kewajiban bagi seorang pembeli untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (misalnya pandangan Subekti dan Boedi Harsono), namun sesudahnya prinsip kehati-hatian dikupas oleh Ridwan Khairandy dalam konteks perjanjian jual beli tanah,[16] yang menekankan kewajiban Pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli dilakukan. Itikad baik para pihak dalam konteks pelaksanaan perjanjian (jual beli) menurut Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata ini pula yang kemudian dijadikan sandaran oleh MARI dalam merumuskan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata pada tahun 2014.

Menurut peraturan perundang-undangan, kewajiban Pembeli dalam suatu perjanjian jual beli memang diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUH Perdata. Namun, kewajiban Pembeli di sini terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan Pembeli untuk

[16] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta, UII Press, 2013, hlm. 149.

meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak Penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi objek jual beli (Pasal 1473 KUH Perdata). Pasal ini membebankan kewajiban kepada pihak Penjual untuk memberikan keterangan kepada Pembeli tentang barang yang akan dibeli.

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 (kemudian) 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 untuk memeriksa keabsahan jual beli sepertinya telah ditanggung oleh PPAT dan KKP.

Dibandingkan dengan peraturan yang hanya mengatur kewajiban PPAT dan KKP terkait hal ini, putusan pengadilan sepertinya justru telah mengadopsi dipenuhinya asas kecermatan dan kehati-hatian oleh Pembeli sendiri. Beberapa Putusan MARI menekankan bahwa pembeli juga semestinya bertindak responsif (bertanggung jawab) mencari tahu dan meneliti terlebih dahulu keabsahan jual beli tanah, sebelum dan pada saat jual beli dilakukan. Menurut Hakim, Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli yang Beritikad Baik – sehingga tidak mendapatkan perlindungan, jika pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti dan menyelidiki secara cermat hak dan status (para) penjual tanah objek sengketa.[17]

[17] Putusan MA RI No. 1816 K/Pdt/1989 dan No. 4340 K/Pdt/1986.

Dalam perkembangannya, untuk menilai ada atau tidaknya itikad baik pembeli, MARI menguji apakah Pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk mencari tahu. Pembeli tanah yang menemukan adanya ketidakselarasan keterangan dalam perjanjian jual beli, namun tidak menelitinya lebih lanjut tidak dapat dianggap sebagai pembeli Beritikad Baik.[18] Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang dilampirkan dalam SEMA No. 5/2014 juga telah ditegaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik adalah (1) melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan dan; (2) melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan.[19] Kedua syarat tersebut semestinya dibaca sebagai suatu syarat kumulatif. Kriteria obyektif ini telah diterapkan pula oleh pengadilan di tingkat bawah. Dalam sebuah putusan Pengadilan Negeri baru-baru ini, Hakim menilai bahwa Pembeli yang telah *sepatutnya mengetahui* membeli tanah warisan, namun membelinya tanpa sepengetahuan Ahli Waris, tidak dapat dianggap beritikad baik.[20]

Jika Pembeli berkewajiban untuk memeriksa keabsahan tanah yang dibelinya, maka pertanyaan berikutnya apa saja persisnya yang harus diperiksa secara cermat oleh Pembeli?. Pada tabel di bawah ini diuraikan hal-hal yang harus dicermati oleh pembeli dalam proses jual beli.

Hal-hal yang harus dicermati	PPAT	KKP	Pembeli
Sertifikat asli HAT, surat bukti atau surat keterangan penguasaan tanah	Pasal 39 PP No. 24/1997	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Kesesuaian sertifikat atau surat keterangan dengan register	-	Pasal 45 PP No. 24/1997	-

[18] Putusan MA RI No. 4340 K/Pdt/1986.
[19] Disarikan dari Lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 5/2014 tanggal 1 Desember 2014.
[20] Putusan PN Kutai Barat No. 22/Pdt.G/2013/PN.KUBAR.

Hal-hal yang harus dicermati	PPAT	KKP	Pembeli
Jual beli dilakukan melalui PPAT dan perbuatan hukum terkait sah (tidak ada pembatalan)	-	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Kelengkapan dokumen	-	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Kewenangan dan kecakapan para pihak terkaitnya	Pasal 39 PP No. 24/1997	-	Putusan MARI No. 114 K/Pdt/2013 (tanah harta bersama/pembatalan AJB); Putusan PN Kutai Barat No. 22/ Pdt.G/2013 /PN.KUBAR (tanah waris/bukan tanah terdaftar); SEMA No. 5/2014
Surat kuasa mutlak pemindahan hak	Pasal 39 PP No. 24/1997	-	-
Izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila diperlukan	Pasal 39 PP No. 24/1997	-	-
Obyek bersangkutan sedang dalam sengketa	Pasal 39 PP No. 24/1997	Pasal 45 PP No. 24/1997	Putusan MARI No. 1861 K/Pdt/2005; SEMA No. 5/2014 (tanah tidak dalam status disita)

Hal-hal yang harus dicermati	PPAT	KKP	Pembeli
Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait	Pasal 39 PP No. 24/1997	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Tidak adanya informasi yang saling bertentangan di dalam surat jual beli	-	-	Putusan MA No. 4340 K/Pdt/1986
Obyek bersangkutan tidak sedang dalam penguasaan pihak lain	-	-	Putusan MA No. 1847 K/Pdt/2006, Putusan MA No. 1923 K/ Pdt/2013
Pernyataan instansi yang berwenang (BPN)	-	-	Putusan MA No. 429 K/ Pdt/2003; SEMA No. 5/2014

Sebagian besar syarat sahnya jual beli memang telah ditentukan untuk diperiksa oleh PPAT dan KKP. Namun, terdapat pula putusan MARI yang tetap menganggap Pembeli tidak beritikad baik, jika Pembeli tidak mencermatinya sendiri atau dianggap sebenarnya telah mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual belinya. Terkait tanah tidak terdaftar, MARI mensyaratkan terpenuhinya syarat 'tunai' dan 'terang', sehingga jual beli harus dilakukan di hadapan Kepala Desa setempat.[21]

Pertama, Pembeli harus pula hati-hati dan cermat sehubungan dengan tanah harta bersama atau tanah waris, terlepas apakah transaksi jual beli dilakukan di hadapan PPAT atau tidak. Kemudian, pembeli juga harus waspada jika terdapat perkara yang sedang berjalan di pengadilan antara penjual dan pihak ketiga pada saat jual beli dilakukan. Selain itu, juga terdapat hal-hal lain yang semestinya dicermati oleh pembeli sendiri, yaitu keselarasan

[21] Lihat lampiran SEMA No. 5/2014 tanggal 1 Desember 2014.

informasi di dalam perjanjian jual beli, data fisik tanah, serta kemungkinan adanya peringatan dari BPN mengenai status tanah yang (akan) dibelinya.

Apabila Pembeli tidak memeriksa secara seksama hal-hal tersebut dan meneruskan transaksi jual beli, Pembeli sendiri pada prinsipnya mengambil risiko untuk 'melepaskan' perlindungan atas kemungkinan terjadinya kekeliruan dalam mengira keabsahan jual beli yang dilakukannya.

Di bawah ini ringkasan putusan-putusan yang telah disebutkan pada tabel di atas:

- Putusan MARI No. 114 K/Pdt/2013. Pemohon Kasasi (Pembeli) mendalilkan bahwa dirinya adalah Pembeli Beritikad Baik, karena jual beli dilakukan di hadapan notaris, namun menurut MARI karena tanah objek sengketa adalah harta gono gini dan sebelumnya telah ada Putusan Pengadilan yang membatalkan Akta Jual Beli berdasarkan hal tersebut, maka permohonan harus ditolak.
- Putusan PN Kutai Barat No. 22/Pdt.G/2013 /PN.KUBAR. Dalam perkara ini hakim pada tingkat pertama menjelaskan bahwa pembeli telah melakukan kesepakatan secara terpisah dengan dua pihak bersaudara kandung terkait pembelian tanah objek sengketa, maka sudah sepatutnya pembeli mengetahui bahwa itu adalah tanah waris dan bukan Pembeli Beritikad Baik. Dalam melakukan pembelian tanah tersebut, Pembeli juga harus mendapatkan persetujuan dari Ahli Waris yang lain.
- Putusan MARI No. 4340 K/Pdt/1986. Dalam perkara ini informasi yang bertentangan adalah penjualan yang dilakukan seorang anak atas nama ayahnya, namun tidak disertai Surat Kuasa. Menurut MARI Pembeli tak dapat dianggap beritikad baik, karena seharusnya memeriksa lagi siapa sebenarnya pemilik obyek jual beli tersebut.
- Putusan MARI No. 1847 K/Pdt/2006. Selain karena jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, Mahkamah Agung menilai pembeli dalam hal ini bukan Pembeli Beritikad Baik, karena sudah mengetahui bahwa objek jual beli sedang dan telah dalam penguasaan pihak lain sejak tahun 1963.
- Putusan MARI No. 1923 K/Pdt/2013. MARI dalam perkara ini menilai bahwa pembeli bukan Pembeli Beritikad Baik, meskipun telah memegang sertifikat hak atas tanah atas namanya sejak tahun 1999 dan 2000, karena pada waktu pembelian dia dianggap tidak mencermati objek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain.

- Putusan No. 1861 K/Pdt/2005. MARI menganggap bahwa Pembeli tanah bukan Pembeli Beritikad Baik, meskipun jual beli telah dilakukan di hadapan PPAT dan telah terbit sertifikat, karena ketika pembelian dilakukan masih terdapat sengketa di pengadilan antara Penjual dan Pihak Ketiga. Dalam sengketa itu, Penjual ternyata akhirnya dihukum untuk menyerahkan tanah (yang telah dibeli oleh pembeli) kepada lawannya.
- Putusan No. 429 K/Pdt/2003. Menurut MARI, jika BPN sebelumnya telah secara tegas menyatakan bahwa objek sengketa (tanah girik) terkait berasal dari tanah partikelir yang kemudian dinyatakan menjadi tanah negara, maka pengalihan hak yang dilakukan di hadapan notaris batal. Pembeli tidak dilindungi.

2.3 Pembeli Lelang

Dalam perkara lelang, putusan-putusan hakim pada dasarnya melindungi pembeli lelang, kecuali ketika pembeli menyalahgunakan keadaan atau hak atas tanah terkait ternyata telah dihapuskan.

Dari sejumlah putusan terkait lelang dalam penelitian ini, Hakim cenderung melindungi tanpa menguji lebih jauh lagi peralihan hak atas tanah pembeli atau pemenang lelang, karena pada umumnya pembeli lelang dianggap sebagai Pembeli Beritikad Baik. Pembeli tanah melalui lelang ini dilindungi haknya, karena dianggap telah membeli melalui lembaga yang dapat dipercaya[22]. Bahkan, ada juga putusan-putusan MARI yang menyatakan bahwa pembelian lelang tak dapat dibatalkan pengadilan[23].

Berdasarkan ketentuan Pasal 41 PP No. 24/1997, Kepala Kantor Lelang memang berfungsi sebagaimana PPAT dalam proses peralihan hak pada umumnya, yaitu memeriksa adanya sertifikat atau surat bukti/keterangan, serta kemungkinan adanya perintah dari Pengadilan Negeri (PN) untuk tidak melaksanakan lelang. Sehingga, asumsinya, semua akan berjalan baik.

[22] Mayoritas putusan, seperti misalnya Putusan MA RI No. 821 K/Sip/1974, No. 3604 K/Pdt/1985, No. 1091 K/Pdt/2009, No. 174 PK/Pdt/2012, dan No. 411 K/Pdt/2013.
[23] Putusan MA RI No. 52 K/Pdt/2005, No. 1091 K/Pdt/2009.

Namun, kenyataannya, ditemukan pula putusan-putusan MARI yang tidak melindungi posisi Pembeli Lelang, karena menilai Pembeli Lelang tidak beritikad baik. Itikad baik dianggap tidak ada jika Pemenang Lelang adalah Kreditur sendiri dan membeli dengan harga jauh lebih rendah dari nilai agunan[24]. Dalam perkara ini, perlu dicatat pula bahwa objek lelang berasal dari hak atas tanah Debitur/Pemilik Asal yang telah dibalik nama oleh kreditur sendiri melalui tipu daya, serta kemudian dijaminkan lagi. Kemudian, Pembeli Lelang juga tidak dilindungi, dalam perkara di mana sertifikat (lama) obyek lelang terkait seharusnya telah dimusnahkan[25]. Sertifikat tersebut ternyata masih beredar dan kemudian dijadikan bukti objek lelang.

Dari dua kasus tersebut, dapat diambil pelajaran bahwa lelang dapat dibatalkan oleh Hakim, jika pembeli menyalahgunakan haknya, atau jika terdapat permasalahan pada keabsahan sertifikat yang menjadi bukti obyek lelang. Asumsinya, hal-hal tersebut telah diperiksa dan dipastikan kebenarannya oleh Kepala Kantor Lelang sebelum proses pelelangan, namun kenyataannya ternyata tidak selalu seperti itu.

2.4 Register dan Daluwarsa

Meskipun terdapat ketentuan yang membatasi bahwa keberatan atau gugatan atas hak atas tanah terdaftar hanya dapat diajukan dalam jangka waktu lima tahun, namun jangka waktu ini pada prakteknya tidak mengikat. Karena, ketentuan daluwarsa ini tidak berdiri sendiri, melainkan mempersyaratkan adanya itikad baik yang harus ditetapkan oleh hakim (lihat poin 2), di samping bahwa sertifikat harus diterbitkan secara sah dan tanah dikuasai secara nyata.

Menurut sistematika KUH Perdata, daluwarsa (lewat waktu) berkaitan dengan adanya jangka waktu tertentu yang dapat mengakibatkan seseorang mendapatkan sesuatu *(acquisitieve verjaring)*[26]

---

[24] Putusan MA RI No. 252 K/Pdt/2002.
[25] Putusan MA RI No. 300 PK/Pdt/2009.
[26] Pasal 1963 KUH Perdata.

atau dibebaskan dari suatu perikatan *(extinctieve verjaring)*[27]. Untuk yang pertama fokusnya adalah pada pihak yang memperoleh hak, sedangkan untuk yang kedua fokusnya pada kemungkinan gugatan dari pihak lain. Sementara itu, asas hukum adat nasional hanya mengenal konsep "pelepasan hak" *(rechtsverwerking)*, yaitu hilangnya hak bukan hanya karena lewatnya waktu, tetapi juga karena sikap atau tindakan seseorang yang menunjukkan bahwa ia sudah tidak akan mempergunakan lagi atau menelantarkan haknya.[28] Jadi, fokusnya adalah pada kemungkinan gugatan dari pihak lain.

Konsep *rechtsverwerking* tersebut juga diadopsi oleh Pasal 32 PP No. 24/1997. Apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaannya. Standar waktu daluwarsanya gugatan ditentukan 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, apabila tidak terdapat keberatan yang diajukan secara tertulis kepada Pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, atau tidak terdapat gugatan yang diajukan ke pengadilan. Adanya syarat-syarat tertentu, yaitu adanya sertifikat, itikad baik, dan Penguasaan secara nyata, membuatnya lebih menyerupai konsep jangka waktu untuk mendapatkan sesuatu *(acquisitieve verjaring)*.

Meski dalam penjelasannya disebutkan bahwa PP No. 24/1997 mengadopsinya dari hukum adat nasional, *rechtsverwerking* yang dimaksud di sini sesungguhnya tidak sepenuhnya sama dengan konsep hukum adat. Dalam hukum adat, jika seseorang selama sekian waktu menelantarkan tanah, tanah itu jatuh kembali pada hak ulayatnya,[29] namun PP No. 24/1997 tidak bermaksud mengatur mekanisme pengembalian tanah yang dianggap lepas akibat *rechtsverwerking* kepada hak ulayat (negara), melainkan memberikan perlindungan kepada Pemegang Sertifikat tanah. Dalam konteks kasus sengketa jual beli tanah yang kita kaji, hak Pemilik Asal untuk menggugat dapat hilang akibat lewatnya waktu, sehingga tanah itu jatuh pada pihak Pembeli yang telah mensertifikatkan tanah tersebut lebih dari lima tahun.

[27] Pasal 1967 KUH Perdata

[28] A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP. No. 37 Tahun 1998)*, *Bandung, Mandar Maju, 2009, Cet. ke-4. hlm. 136*

[29] A.P. Parlindungan, Ibid.

Jadi, dengan lewatnya waktu lima tahun setelah pendaftaran oleh Pembeli Beritikad Baik, Pemilik Asal menjadi kehilangan haknya atau tidak dapat lagi mengajukan gugatan kepada Pembeli tersebut. Ini merupakan bentuk perlindungan bagi Pembeli yang memperoleh peralihan hak atas tanah dengan itikad baik, yaitu apabila dalam jangka waktu 5 tahun tidak ada gugatan keberatan atas penerbitan sertifikat tersebut, Pemilik Asal tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya.

Sehubungan dengan apa yang disebut sebagai *rechtsverwerking* atau hilangnya hak menggugat ini, acuan waktu yang digunakan oleh MARI ternyata cukup bervariasi, tergantung situasi masing-masing kasusnya. Pada umumnya MARI akan melihat berapa lama gugatan baru diajukan. Ini dapat dianggap hilang setelah 25 tahun,[30] 14 tahun,[31] 15 tahun,[32] atau, 50 tahun sejak terjadi peralihan hak.[33] Bagaimanapun, MARI tidak berpatokan pada jangka waktu 5 tahun yang ditentukan oleh PP No. 24/1997, karena terdapat juga Putusan yang membenarkan pengadilan di tingkat bawah menerima gugatan yang baru diajukan setelah 8 tahun.[34]

Dalam literatur yang kami kaji, terdapat perdebatan pendapat mengenai manfaat asas publikasi negatif bertendensi positif yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997. Irawan Soerodjo, misalnya, mengkritisi ketentuan ini, karena meskipun di satu sisi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, tetapi di sisi lain kebijakan tersebut tak memberikan perlindungan hukum kepada rakyat kecil yang sejauh ini belum sepenuhnya paham hukum. Adanya pengumuman penerbitan sertifikat tanah di Kantor Kepala Desa/Kelurahan atau media massa, tidak menjamin masyarakat dapat mengetahui adanya pengumuman sehubungan dengan penerbitan sertifikat.[35]

Di sisi lain, Elyana, misalnya, menyatakan bahwa adanya ketentuan batas waktu lima tahun untuk menggugat tanah yang telah bersertifikat ini harus disambut dengan sangat gembira, karena akan memberikan kepastian hukum dan ketenteraman pada orang yang telah memperoleh sertifikat

[30] Putusan MA RI No. 120 K/Sip/1957.
[31] Putusan MA RI No. 2370 K/Pdt/1992.
[32] Putusan MA RI No. 1091 K/Pdt/2010.
[33] Putusan MA RI No. 1802 K/Pdt/2012.
[34] Putusan MA RI No. 237 K/Pdt/2014.
[35] Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Surabaya, Arkola, Cet. 1, 2013, hlm. 186.*

dengan itikad baik. Lagi pula, pengalaman menunjukkan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah berumur lebih dari 20 tahun pun ternyata masih sering dipersoalkan.[36]

Menurut hemat kami, ketentuan dalam PP No. 24/1997 yang mengatur gugatan tak lagi dapat diajukan setelah lewatnya waktu 5 tahun tersebut, sebenarnya tidak efektif. Selain karena MARI ternyata tidak selalu mengikuti ketentuan tersebut, terkandung pula kekeliruan konseptual, karena di satu sisi mengatur daluwarsanya gugatan (fokus pada penggugat yang melepaskan haknya), sedang di sisi lain mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi pihak yang kemungkinan digugat (fokus pada tergugat). Itikad baik sesungguhnya berfungsi sebagai dasar bantahan pemegang hak dari tuntutan pihak lain yang menggugatnya dan tak dapat diuji ketika gugatan itu sendiri sudah tidak dapat diajukan lagi. Atau, dengan kata lain, itikad baik baru dapat diuji (dan ditetapkan) pada waktu pihak yang mendalilkannya mempertahankan penguasaan atas tanah.

Dengan demikian, jika "sistem negatif bertendensi positif" semata-mata dimaksudkan untuk mengatur lewatnya waktu pengajuan gugatan, seharusnya tidak perlu lagi ada syarat itikad baik, karena beritikad baik ataupun tidak, setelah 5 tahun didaftarkan pemegang sertifikat hak atas tanah tak dapat lagi diganggugugat. Atau, kalau memang dimaksudkan sebagai sarana untuk memperoleh hak, maka seharusnya fokusnya bukan pada tidak dapat diajukannya lagi gugatan (oleh pihak lain), tetapi berubahnya status pemegang sertifikat.

Bagaimanapun juga, mekanisme daluwarsa gugatan yang saat ini diatur dalam PP No. 24/1997 tersebut tetap harus selalu dihubungkan dengan ada atau tidaknya itikad baik yang juga diatur di dalam ketentuan tersebut. Dengan kata lain, sebagaimana praktik selama ini, hakim tidak perlu terpaku pada batas waktu 5 tahun untuk menguji itikad baik Pembeli. Konsekuensinya, memang tidak ada waktu daluwarsa yang pasti dan, dengan adanya kekosongan hukum, hal ini perlu ditentukan oleh MARI.

[36] Elyana, *Peranan Pengadilan Dalam Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Makalah dalam Seminar Kebijaksanaan Baru di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan, Jakarta 6 Agustus 1997, hlm. 6.*

3 PENDAHULUAN

3.1 Latar Belakang

Dalam berbagai literatur hukum perdata, asas itikad baik kurang mendapat perhatian dibanding asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda*. Padahal disadari atau tidak, kedudukan asas itikad baik sangat penting. Sebelum para pihak melangkah menuju perjanjian, menyepakati perjanjian, dan akhirnya harus melaksanakan perjanjian, semua harus didasari dengan itikad baik. Tanpa didasari itikad baik, dapat dipastikan perjanjian jual beli tanah, akan terseret dalam sengketa dan merugikan salah satu atau para pihak itu sendiri. Berangkat dari pemikiran tersebut, paling tidak ada tiga alasan yang menjadikan penelitian ini perlu untuk dilaksanakan.

Pertama, keberadaan asas itikad baik dalam hubungannya dengan jual beli, pada ranah normatif, terutama dinyatakan dalam kaitannya dengan upaya untuk memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik. Putusan sengketa-sengketa perdata yang terkait dengan permasalahan Pembeli Beritikad Baik ini mengandung suatu dilema hukum, karena menempatkan dua belah pihak yang tidak bersalah (pemegang hak asal dan pembeli yang beritikad baik) meminta siapa yang harus dianggap benar. Lalu, pihak mana yang harus mendapat "perlindungan hukum", apakah (1) pemegang hak atas tanah asal yang harus mendapat perlindungan hukum; atau (2) Pembeli yang beritikad baik yang layak memperoleh perlindungan hukum?

Dengan demikian, pertanyaan hukum yang harus dijawab oleh Hakim dalam hal ini adalah apakah gugatan penggugat harus dikabulkan,? sehingga pembeli yang beritikad baik harus mengembalikan tanah yang dikuasainya kepada pemegang hak asal atas tanah, ataukah sebaliknya, gugatan harus ditolak, karena, sebagai pembeli yang beritikad baik, maka pihak ketiga yang beritikad baik harus dilindungi untuk menguasai (dan memiliki) tanah tersebut?

Dalam praktik peradilan, selama ini sepertinya telah diyakini bahwa Pembeli Beritikad Baik wajib dilindungi. Namun, peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak memberikan suatu petunjuk yang jelas tentang siapa yang dapat dianggap sebagai "Pembeli Beritikad Baik" tersebut. Meskipun demikian, Pasal 531 KUH Perdata menyebutkan bahwa *bezit* itu beritikad baik apabila si pemegang kedudukan berkuasa "memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik di mana ia tidak mengetahui adanya cacat atau kekurangan di dalamnya".

Selanjutnya, Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata hanya menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik, namun juga tidak memuat lebih lanjut siapa pembeli beritikad baik itu. Hal ini mungkin bisa dipahami, karena asas itikad baik berada di wilayah "nilai" yang tidak mudah untuk diturunkan dalam bentuk norma yang konkrit dan terang-benderang penjelasannya.

Kedua, mencermati isi situs "Direktori Putusan Mahkamah Agung", terlihat bahwa salah satu klasifikasi dalam perkara perdata yang paling banyak muncul adalah sengketa tanah. Hal ini mengisyaratkan bahwa secara kuantitas sengketa tanah lebih banyak dibandingkan dengan sengketa perdata dengan obyek lainnya. Sehubungan dengan itu, tak mengherankan jika sejumlah akademisi, praktisi, dan aktivis pernah melontarkan gagasan bahwa sengketa tanah perlu ditangani oleh lembaga peradilan tersendiri. Pertanyaan yang mungkin kemudian juga muncul, mengapa sengketa yang berbasis pada hak atas tanah bisa banyak terjadi?

Perjanjian jual beli tanah di Indonesiia membuka celah atau potensi munculnya itikad buruk pada salah satu pihak atau masing-masing pihak. Jika kita memeriksa berbagai variabel yang mengitari permasalahan perjanjian jual beli tanah, maka tingginya sengketa tanah sebagaimana tergambar

sebelumnya adalah hal yang lumrah, mengingat baik teori, maupun praktik, perjanjian jual beli tanah memang menunjukkan potensi timbulnya sengketa sangat besar.

Belajar dari pengalaman mempelajari sejumlah Putusan Pengadilan, sebagian masyarakat masih cenderung meremehkan soal kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah, misalnya jual beli dilakukan hanya atas dasar kepercayaan, tanpa ditindaklanjuti perjanjian yang mengatur secara rigid mengenai seluruh hal yang diperjanjikan. Lebih dari itu, praktek jual beli tanah di Indonesia tidak saja masih memperlihatkan adanya perjanjian yang dibuat dalam bentuk akte di bawah tangan, akan tetapi juga masih ada yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis. Secara yuridis formal, perjanjian jual beli tanah seperti ini tentu sangat 'rapuh'. Apabila para pihak beritikad baik, mungkin perjanjian yang 'rapuh' itu tidak akan menjadi masalah di kemudian hari. Akan tetapi, apabila salah satu pihak beritikad buruk, maka tentu mudah berubah menjadi sengketa dan merugikan pihak lainnya.

Potensi timbulnya sengketa juga disebabkan adanya fakta bahwa sumber hukum perjanjian jual beli tanah yang masih beragam. Dalam hubungannya dengan soal keberagaman norma hukum yang digunakan sebagai acuan dalam praktek perjanjian jual beli tanah di Indonesia, setidaknya kita akan menemukan adanya tiga jenis peraturan yang berbeda satu sama lainnya, yakni UUPA serta aturan pelaksananya, Hukum Perdata, dan KUH Perdata. Meskipun dalam konteks perjanjian jual beli tanah KUH Perdata dinyatakan sudah tidak berlaku lagi, akan tetapi sebagai salah satu bentuk perjanjian, dalam perjanjian jual beli tanah juga tidak bisa begitu saja diabaikan keberadaan KUH Perdata yang memang mengatur masalah perjanjian secara lebih lengkap.[37]

Para pihak yang melakukan perjanjian jual beli menggunakan hukum yang beragam menimbulkan konsekuensi hukum yang beragam pula, karena adanya sejumlah perbedaan baik persepsi dasar, bentuk, maupun syarat-syarat lainnya dalam perjanjian jual beli tanah, di antara masing-masing norma hukum yang menjadi pegangan.

---

[37] Erna Widjajanti, *Itikad Baik Dalam Jual Beli Tanah,* dalam Jurnal Ilmiah Hukum Al- Qist, Volume 11 No 1 Januari – Juni 2010, hal.90.

Dari segi persepsi dasar, misalnya, menurut KUH Perdata perjanjian jual beli sudah terjadi manakala ada kesepakatan dari masing-masing pihak, tanpa memperhatikan apakah harus dilakukan di depan PPAT[38] ataukah tidak, namun menurut UUPA perjanjian jual beli tanah seharusnya dilakukan di depan PPAT. Kemudian, dilihat dari segi penuntasan atau penyelesaian, KUH Perdata membedakan antara tahap kesepakatan jual beli dengan tahap penyerahan, di mana setelah kesepakatan dibuat kemudian baru ditindak lanjuti dengan perbuatan hukum penyerahan. Sedangkan hukum agraria dan hukum adat memiliki asas nyata, tunai, dan kontan, sehingga penyerahan dianggap telah terjadi berbarengan dengan terjadinya kesepakatan jual beli.

Selain masalah pluralisme hukum, tantangan *ketiga* dalam perjanjian jual beli tanah juga akan muncul dari corak alas hak atau dokumen kepemilikan yang dalam hal ini berkaitan erat dengan kewenangan pengalihan hak atas tanah atau kewenangan bertindak untuk menjual. Dalam hal ini, dokumen kepemilikan tanah di Indonesia masih sangat beragam, seperti ada dokumen kepemilikan yang berdasarkan sertifikat tanah dan ada yang hanya berupa dokumen pajak. Lebih dari itu, persepsi masyarakat dengan persepsi hukum mengenai kedudukan masing-masing dokumen tersebut juga masih berbeda, terutama terhadap dokumen pajak, sehingga dalam hal ini tidak sedikit masyarakat memandang bahwa dokumen pajak di samping merupakan dokumen bukti pembayaran pajak juga merupakan dokumen kepemilikan.

Padahal, secara yuridis formal, baik dalam administrasi pajak maupun administrasi pertanahan, dinyatakan bahwa dokumen pajak bukanlah dokumen kepemilkan *(recht kadaster)* melainkan hanya alat bukti pembayaran pajak *(fiscaal kadaster)*. Bahkan dalam hal dokumen kepemilikan berupa sertifikatpun, dalam banyak hal kewenangan seseorang untuk melakukan peralihan hak atas tanah tidak jarang masih tersandung dengan masalah asal–usul timbulnya hak seseorang atas tanah, terutama jika berasal dari warisan.

[38] R. Subekti, *Op. Cit*, hlm. 10.

3.2 Maksud dan Tujuan

Penulisan penjelasan hukum tentang Pembeli Beritikad Baik dalam sengketa perdata berobjek tanah ini dimaksudkan untuk menyatakan atau menegaskan kembali secara tertulis, apa yang merupakan kaidah atau norma hukum tentang signifikansi asas itikad baik dalam kaitannya dengan konsep pembeli beritikad baik, sesuai dengan hukum tertulis, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUH Perdata), Hukum Agraria, serta putusan-putusan hakim dan pendapat para ahli hukum.

Dengan demikian, diharapkan penjelasan ini dapat dimanfaatkan sebagai rujukan bagi para praktisi dan akademisi hukum ketika menghadapi persoalan mengenai Pembeli Beritikad Baik dalam sengketa perdata. Oleh karena itu, penjelasan ini bukan merupakan sebuah norma hukum baru, melainkan pengulangan kembali norma-norma dan doktrin-doktrin hukum yang telah ada untuk mempertegas atau memperjelasnya.

3.3 Pertanyaan Penelitian

- Bagaimana konsep dasar itikad baik?
- Bagaimana perkembangan doktrin tentang itikad baik dalam literatur, peraturan, dan putusan?
- Bagaimana penafsiran hakim terhadap pembeli beritikad baik?
- Ukuran apa yang digunakan untuk menilai bahwa pembeli itu beritikad baik?
- Kapan pembeli dianggap beritikad baik yang harus dilindungi?

3.4 Metode Penelitian dan Penulisan Penjelasan Hukum

Penjelasan hukum ini ditulis berdasarkan hasil penelitian normatif terhadap: (1) KUH Perdata UUPA dan PP 24/1997; (2) asas-asas dalam hukum perdata dan hukum agraria; (3) pendapat para ahli hukum perdata yang ditulis dalam buku, jurnal, hasil penelitian, dan artikel ilmiah lainnya; dan (4) beberapa putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. Tim Peneliti tidak berhenti hanya pada penjelasan deskriptif apa itu itikad baik, melainkan juga merekonstruksi kemungkinan penerapannya berdasarkan temuan dalam studi literatur, peraturan dan putusan.

Hasil penelitian kemudian dirumuskan dalam bentuk draft oleh Tim Peneliti, untuk diperiksa isi dan sistematikanya oleh seorang Pembaca Kritis. Draft tersebut kemudian didiskusikan dalam beberapa lokakarya untuk dipresentasikan dengan dihadiri pakar hukum, seperti Hakim Agung, mantan Hakim Agung, Pengacara, Peneliti, dan Akademisi. Draft Laporan Peneliti diedit dan ditulis ulang sehingga menghasilkan naskah final sebagaimana berikut ini.

3.5 Sistematika Penulisan

A. Ringkasan Eksekutif

B. Penjelasan Ringkasan Eksekutif

C. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Menurut Literatur
   1. Hasil Penelusuran Literatur
   2. Analisis
   3. Kesimpulan

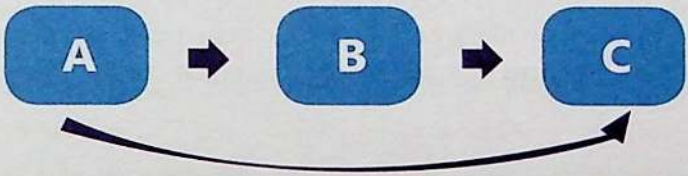
D. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Menurut Peraturan
   1. Hasil Penelusuran Peraturan
   2. Analisis
   3. Kesimpulan

E. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik dan Sengketa Perdata Berobjek Tanah Menurut Putusan
   1. Hasil Penelusuran Putusan
   2. Analisis
   3. Kesimpulan

4 TINJAUAN LITERATUR

4.1 Pengantar

Sengketa-sengketa perdata yang kerap terjadi di pengadilan mengenai harus dilindungi atau tidaknya pembeli tanah beritikad baik yang digugat oleh pemegang (asal) hak atas tanah[39], secara teoretis dapat digambarkan sebagai berikut:



A: Pemegang (asal) hak atas tanah;
B: Penjual (tidak tertutup kemungkinan sebelumnya terdapat pihak-pihak lain yang menguasai tanah tersebut);
C: Pembeli (pemegang besit/kuasa saat gugatan diajukan).

Pada dasarnya, gugatan A diajukan terhadap C berdasarkan alas hak yang dimilikinya, sehingga pemegang hak (yang sah) tersebut berhak untuk menuntut pengembalian tanahnya dari pihak lain. Sementara itu, sebagai pemegang besit (kedudukan berkuasa) ketika itu, C mungkin saja akan membantahnya dengan mengatakan bahwa dirinya memperoleh benda tersebut dari B dengan itikad baik.

---

[39] Maria S.W. Soemardjono, Kebijakan Perntanahan; Antara Regululasi dan Implementasi, Jakarta, Kompas, 2001, hlm. 119

Skema ini merupakan penyederhanaan dari varian perkara yang kenyataannya muncul di pengadilan, karena gugatan juga mungkin diajukan oleh seseorang yang dengan itikad baik membeli tanah dari B, namun ternyata tanah tersebut masih dikuasai (dan mungkin juga dimiliki) oleh A.

Dengan demikian, pertanyaan hukum yang pada umumnya harus dijawab oleh Hakim dalam kasus seperti ini adalah apakah gugatan A harus dikabulkan?, sehingga C harus mengembalikan tanah yang dikuasainya kepada A, ataukah sebaliknya, gugatan A harus ditolak, karena, sebagai pembeli yang beritikad baik, maka C harus dilindungi untuk menguasai (dan memiliki) tanah tersebut.

Dalam variasi yang lain, pertanyaannya kurang lebih serupa, yaitu apakah C yang menuntut tanahnya dengan dalih itikad baik juga harus dianggap sebagai pemiliknya yang sah dan A harus memberikan tanah tersebut kepadanya.

Untuk menjawab pertanyaan tersebut di atas, dalam bagian literatur ini akan ditelusuri pendapat-pendapat yang berkembang terkait pengertian pembeli yang beritikad baik, aspek-aspek hukum dan asas-asas yang dapat menentukan apakah pembeli beritikad baik atau tidak, serta apa kriteria seorang pembeli beritikad baik yang dapat diberikan perlindungan hukum.

4.2 Pengertian Pembeli Beritikad Baik

Dalam kamus *Business Dictionary*,[40] Pembeli Beritikad Baik dijelaskan dengan dua pengertian berikut ini. Pertama, Pembeli Beritikad Baik adalah "*entity that purchases something for value without notice of another's claim on it, or of any defects in the seller'stitle, and pays valuable consideration in exchange.*" Artinya, Pembeli Beritikad Baik adalah entitas yang membeli suatu barang untuk dimiliki, tanpa mengetahui adanya pengakuan pihak lain terhadapnya atau cacat dalam alas hak si penjual, serta membayar sejumlah

[40] Sumber ini penulis kutip dari laman internet berikut: *http://www.businessdictionary.com/definition/purchaser-in-good-faith.html.*

harga yang disepakati di antara para pihak.[41] Kedua, pembeli yang beritikad baik juga diartikan sebagai *"party that buys a property for its own use, and is not representing the interests of a third (known or unknown) party"*, yaitu pihak yang membeli barang untuk digunakannya sendiri dan tidak mewakili kepentingan pihak ketiga (yang diketahuinya atau tidak).

Pendeknya, Pembeli Beritikad Baik adalah pembeli yang telah membeli suatu barang dengan harga pembayaran tertentu, untuk digunakannya sendiri, tanpa mengetahui adanya klaim pihak lain terhadap barang tersebut.

Definisi serupa juga dapat ditemui di dalam literatur hukum Indonesia.

Subekti,[42]misalnya, mengartikan Pembeli Beritikad Baik sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.

Pengertian yang mirip juga dikemukakan oleh **Ridwan Khairandy**,[43]yang mengartikan Pembeli Beritikad Baik sebagai seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Ia adalah seorang pembeli yang jujur.

Rachmadi Usman kemudian memberikan definisi Pembeli Beritikad Baik dengan mengaitkannya pada Pasal 531 KUH Perdata tentang *bezitter* beritikad baik.[44]

Bezit adalah *'te goeder trouw'* (beritikad baik), bilamana *bezitter* memperoleh suatu kebendaan di antara cara untuk memperoleh hak milik, sementara dia tidak mengetahui hal akan cacat cela yang terkandung di dalamnya. Artinya, *bezitter* yang jujur adalah *bezitter* yang menyangka dirinya adalah pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya tersebut.

---

[41] Terjemahan oleh penulis.
[42] R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Op.Cit.* hlm. 15, hlm. 15.
[43] Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Op.Cit.* hlm. 194.
[44] Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan,* Jakarta, Sinar Grafika, 2013, hlm. 143.

Sebaliknya, *bezit* itu *'te kwader trouw'* (beritikad buruk), bilamana *bezitter* mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya itu, tetapi tetap dikuasai atau didudukinya. Dengan demikian, *bezitter* yang tidak jujur atau beritikad buruk adalah *bezitter* yang mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik sejati atas kebendaan yang dikuasainya itu, melainkan kebendaannya itu milik orang lain.

Rachmadi Usman memperkuat pendapatnya tersebut di atas, dengan mengutip *Hoge Raad,* bahwa *bezit* itu *'te kwader trouw'* jika seorang pada permulaan adanya *bezit* mengetahui atau setidak-tidaknya seharusnya mengetahui bahwa dengan itu ia merugikan orang lain.[45]

Dalam perspektif 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 tidak jujur harus tetap dianggap *bezitter* yang jujur walaupun diragukan. Oleh karena itu, seseorang yang menuduh seorang *bezitter* memperoleh *bezit* dengan itikad buruk, diharuskan untuk membuktikan adanya itikad buruk tersebut. Bilamana itikad buruk tersebut tidak dapat dibuktikan adanya, maka *bezitter* tersebut oleh hukum tetap dianggap memperoleh *bezit* dengan itikad baik. Karena, dalam hukum berlaku suatu asas bahwa kejujuran itu dianggap ada pada setiap orang, sedangkan ketidakjujuran itu harus dibuktikan, sehingga untuk mengetahui seorang pembeli beritikad baik atau tidak, perlu dipastikan sejak perkaranya diajukan ke pengadilan dan mendapat putusan yang sah.[46]

Sementara itu, pengertian agak 'formalistik' dikemukakan oleh **Muhammad Faisal**,[47] bahwa seseorang dikatakan mempunyai itikad baik, ketika posisinya saat mendapatkan hak milik tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dia tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam memperoleh hak milik tersebut. Dikatakan olehnya, persoalan pembeli beritikad baik ini terjadi karena kelemahan pengetahuan dari pembeli terhadap status objek yang dibelinya atau terdapat penipuan atau ketidakjujuran dari Penjual kepada Pembeli.[48]

---

[45] *Ibid.* hlm. 145-146
[46] *Ibid.*
[47] Muhammad Faisal, *The Legal Protection for A Good Faith Buyer Under A Court Decision,* Yogyakarta, Jurnal Mimbar Hukum Volume 27, Juni 2015, hlm. 368.
[48] *Ibid.* hlm. 370

Yang menjadi problem dalam persoalan itikad baik ini adalah bagaimana mengetahui penjualan dan pembelian yang tidak mengandung unsur itikad baik, seperti misalnya jika telah terjadi penipuan dan pembeli tidak mengetahui hal tersebut. Oleh karena itu, Muhammad Faisal menjelaskan bahwa untuk mengetahui definisi itikad baik dalam impelementasinya, maka para pihak harus melakukan tiga hal yaitu:[49]

1. Masing-masing pihak harus melaksanakan sesuatu sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
2. Masing-masing pihak tidak diperkenankan mengambil keuntungan dengan cara tipu daya;
3. Masing-masing pihak harus mematuhi kewajibannya seperti penghormatan dan kejujuran meskipun tidak disebutkan secara ekplisit dalam perjanjian.

Menurut **P.L. Wery**, itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lainnya.[50]

Sebagai perbandingan, MARI sendiri dalam dalam putusannya No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992, telah menyatakan bahwa seorang pembeli tidak bisa diklasifikasikan sebagai Pembeli Beritikad Baik sejak proses Pembelian dilakukan, jika terdapat ketidaktelitian Pembeli ketika proses pembelian berlangsung, seperti pembeli tidak mengecek status hak dan status penjual terkait dengan objek yang bersangkutan, Pembeli seperti ini tidak berhak mendapat perlindungan hukum dari transaksi yang dilakukan.[51]

Dari pendapat mengenai Pembeli Beritikad Baik yang dikemukakan oleh para pakar di atas, terdapat kesamaan, yaitu di mana Pembeli dianggap beritikad baik, ketika terdapat adanya kejujuran atau ketidaktahuan bahwa dia (ternyata) berhadapan dengan orang yang bukan pemilik atau orang yang tidak berhak. Namun, pendapat **Subekti** dan **Rachmadi Usman** tadi hanya menekankan pada kejujuran atau ketidaktahuan Pembeli terhadap

[49] *Ibid.* hlm. 368
[50] Ridwan Khariandy. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, Op. Cit.* hlm. 131.
[51] *Ibid.* hlm. 370

cacat cela peralihan hak atas benda tersebut, sehingga muncul pertanyaan selanjutnya, yaitu, bagaimana mengetahui bahwa pembeli itu jujur atau benar-benar tidak tahu?

Untuk mengatasi permasalahan ini, **Ridwan Khairandy** memberikan pendapat bahwa untuk mengetahui apakah Pembeli Beritikad Baik atau tidak, maka harus ada cara mengukurnya, yaitu dengan mencari tahu keaktifan Pembeli, di mana Pembeli berkewajiban meneliti fakta material dan fakta yuridis dari obyek transaksinya itu. Apabila Pembeli sudah aktif meneliti terkait dengan fakta material dari obyek transaksi tersebut, maka ia dapat dianggap sebagai Pembeli Beritikad Baik yang mendapat perlindungan hukum.[52] Pendapat Ridwan Khairandy ini sama dengan definisi Pembeli Beritikad Baik yang diberikan oleh MARI di atas, di mana dipersyaratkan adanya keaktifan pembeli.

Pendapat yang agak berbeda dengan pendapat-pendapat sebelumnya, dikemukakan oleh **Agus Yudha Hernoko**. Dia menguraikan pengertian pembeli beritikad baik ini, dengan mengatakan bahwa dalam konteks hukum, itikad baik memiliki unsur psikologis dan etika.[53] Itikad baik dengan unsur psikologis terdiri dari suatu kepercayaan bahwa seseorang bertindak sesuai dengan hukum *(good faith belief),* sedangkan itikad baik dengan unsur etika terdiri dari perilaku seseorang sesuai dengan standar moral *(good faith-probity* atau *good faith honesty).* Itikad baik dengan unsur etika ini erat kaitannya dengan gagasan kejujuran dan penghormatan terhadap perkataan janji atau ikrar yang tertuang dalam perjanjian.

Pendapat-pendapat tentang Pembeli Beritikad Baik pada umumnya tidak mengandung perbedaan signifikan, semua menekankan pada kejujuran, ketidaktahuan pembeli terhadap cacat cela barang tersebut dan menganggap bahwa dia berhadapan dengan orang yang sebenarnya adalah Pemilik. Namun, Agus Yudha Harnoko dalam pendapatnya juga menyinggung itikad baik obyektif, yaitu kejujuran dan penghormatan terhadap perkataan janji atau ikrar yang tertuang dalam perjanjian. Selain itu, ada juga itikad baik yang bersifat subyektif dan sering dikaitkan dengan hukum benda, seperti Pembeli Beritikad Baik adalah orang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya.

---

[52] *Ibid.* hlm. 150.
[53] Agus Yudha Hernoko, *Loc.Cit,* hlm. 25.

Dalam literatur, memang terdapat pandangan-pandangan yang membedakan pengertian itikad baik ke dalam dua kategori, yaitu itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif.[54]

a. Itikad Baik Subyektif

Menurut **Ismijati Jenie**,[55] itikad baik subyektif dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai kejujuran. Kejujuran di sini terkait dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian. Artinya, sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu perjanjian seharusnya dapat membayangkan telah dipenuhinya syarat-syarat yang diperlukan.[56]

Itikad baik subyektif merupakan salah satu varian dari asas itikad baik, di mana itikad baik subyektif ini terkait dengan itikad baik dalam pra kontrak. Itikad baik subyektif harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi. Itikad baik subyektif berarti kejujuran *(honesty)* dan disebut sebagai itikad baik yang bersifat subyektif, karena didasarkan pada kejujuran para pihak terkait saat melakukan negosiasi.[57]**Ridwan Khairandy** menjelaskan lebih lanjut bahwa itikad baik subyektif *(subjectieve goede trouw)* ini juga dapat dikaitkan dengan hukum benda *(bezit).* Di sini ditemukan istilah Pemegang Bezit Beritikad Baik atau Pembeli Barang Beritikad Baik, sebagai lawan dari orang-orang yang beritikad buruk.

Itikad baik dari sisi subyektif ini juga dapat ditemukan dalam pendapat **Subekti** sebagaimana dikutip oleh **Samuel M.P. Hutabarat**. Menurutnya, itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, sehingga orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk – yang dikemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan baginya.[58]

---

[54] *Ibid.* lihat juga M.C. Dobrila, *Unification of Criteria for The Assessment of Good Faith In Negotiating Contract: From National to International Through The Intercession of The European Experience,* Agora International Journal of Juridical Sciences, http://univagora.ro/jour/index.php/aijjsindekx, hlm. 4

[55] Sumber ini penulis temukan melalui laman internet berikut: https://ugm.ac.id/id/berita/2066-pengukuhan.prof.ismijati.jenie:.itikad.baik.sebagai.asas.hukum

[56] Ridwan Khirandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, Loc.Cit.* 150

[57] *Ibid.* hlm. 92.

[58] Samuel M.P. Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian,* Jakarta, PT, Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010, hlm. 45, Pendapat ini juga dikutip di dalam Putusan No. 47/PDT/2015/PT. BTN, hlm. 11-12, dan

Menurut **M.C. Dobrila**,[59] itikad baik subyektif didefinisikasi sebagai perasaan seseorang di mana dia tidak mengetahui atau tidak harus tahu tentang peristiwa atau fakta tertentu – yang terkait dengan hukum benda, yaitu cara memperoleh secara *bona fide*. Sehingga, seseorang yang melakukan transaksi dengan orang lain dan dalam prosesnya terdapat hal-hal yang menyebabkan kerugian terhadap pihak lain, harus bertanggung jawab dengan cara memberikan ganti kerugian meskipun tidak tercantum secara eksplisit dalam kesepakatan.

b. Itikad Baik Obyektif

Jika itikad baik subyektif menunjuk pada sikap batin (kejujuran) seseorang, itikad baik dalam arti objektif lebih melihat hal-hal di luar diri pelaku. Itikad baik subyektif menekankan apakah yang bersangkutan menyadari bahwa tindakannya bertentangan dengan itikad baik, sedangkan itikad baik objektif melihat apakah pendapat umum menganggap tindakan yang demikian bertentangan dengan itikad baik.[60] Menurut **Ismijati Jenie**,[61] itikad baik objektif diartikan sebagai kepatutan, di mana tindakan seseorang harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat.

Ridwan Khairandy menjelaskan, itikad baik dalam arti objektif mengandung arti bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan atau, dengan kata lain, bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa, sehingga tidak merugikan salah satu pihak. Konsekuensinya, Hakim boleh melakukan peninjauan terhadap isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, apabila pelaksanaan perjanjian ini bertentangan dengan itikad baik. Standar yang digunakan dalam itikad baik adalah standar yang objektif yang mengacu kepada satu norma yang obyektif. Norma tersebut dikatakan objektif, karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku tersebut harus sesuai dengan anggapan umum masyarakat.[62]

---

[59] M.C. Dobrila, *Op.Cit.* hlm. 4.

[60] Muhammad Faiz, Kemungkinan Diajukan Perkara Dengan Klausula Arbitrase ke Muka Pengadilan, www.panmuhammadfaiz.co. Lihat juga Setia Dharma, Itikad Baik Menurut Hukum, http://lbh-madani.blogspot.co.id/2013/02/itikad-baik-menurut-hukum.html.

[61] Sumber ini penulis kutip dari laman internet berikut: https://ugm.ac.id/id/berita/2066-pengukuhan.prof.ismijati.jenie:.itikad.baik.sebagai.asas.hukum.

[62] Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Op.Cit.* hlm. 194.

Konsep itikad baik obyektif pada awal munculnya mengacu pada apa yang telah disepakati para pihak dalam kontrak, oleh karena itu, apabila hakim menghadapi kasus kontrak semacam itu, ia harus memutusnya sesuai dengan hukum, yaitu hakim terikat kepada apa yang secara tegas dinyatakan dalam kontrak *(express term)*.[63]

Kemudian pada perkembangannya, asas itikad baik obyektif mengalami sedikit pergeseran tidak saja mengacu kepada itikad baik para pihak (sesuai apa yang disepakati), tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab itikad baik merupakan bagian dari masyarakat. Itikad baik ini mencerminkan standar keadilan atau kepatutan masyarakat. Ini merupakan konsepsi obyektif yang secara universal diterapkan dalam semua transaksi.[64] Dalam *Civil Code* Prancis, itikad baik diartikan sebagai perilaku rasional yang tidak lain bermakna bahwa orang harus mematuhi janji atau perkataannya dalam segala keadaan.[65] *Hoge Raad* Belanda juga menafsirkan itikad baik obyektif berarti bahwa perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan akal sehat dan patut.

Makna akal sehat berhubungan dengan penalaran dan kepatutan, dalam arti hal-hal yang berkaitan dengan perasaan. Sehingga, rumusan tersebut dimaknai sebagai semua hal yang bisa diterima dengan akal pikiran (intelektualitas) dan perasaan.[66] Doktrin ini bermakna bahwa tingkah laku para pihak dalam melaksanakan perjanjian harus diuji atas dasar norma-norma obyektif yang tidak tertulis, tidak hanya mengacu kepada anggapan para pihak saja, tetapi harus mengacu kepada tingkah laku yang sesuai dengan pandangan umum tentang itikad baik tersebut. Dikatakan sebagai itikad baik obyektif, karena standar atau tes disesuaikan dengan standar obyektif. Pengertian bertindak sesuai dengan itikad baik obyektif mengacu kepada ketaatan sesuai dengan apa yang disepakati oleh para pihak secara rasional dan secara patut.[67]

Menurut **M.C. Dobrila**,[68] itikad baik obyektif adalah konsep umum mengenai itikad baik yang mengacu kepada norma untuk mengukur tindakan para

[63] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, Op.Cit,* hlm.124-126
[64] *Ibid.* hlm. 127.
[65] *Ibid.* hlm. 131.
[66] *Ibid.* hlm. 132.
[67] *Ibid.* hlm. 135.
[68] M.C. Dobrila, *Op. Cit.* hlm. 4.

pihak dalam perjanjian apakah sesuai atau bertentangan dengan itikad baik, yaitu sesuai dengan nilai-nilai yang berkembang di masyarakat. Dalam hukum Jerman, itikad baik obyektif berkaitan dengan metode yang digunakan untuk menempatkan moral dalam hubungannya dengan perjanjian. Maksudnya, bagaimana para pihak melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, yaitu dengan menghormati kepercayaan yang diberikan, di mana para pihak harus mempertimbangkan kepentingan pihak lainnya.[69]

Menurut **Martijn Hasselink**,[70] semua itikad baik yang bersifat objektif mengacu kepada konsep normatif. Sesungguhnya, itikad baik seringkali disebut sebagai norma tertinggi dari hukum kontrak, hukum perikatan, bahkan hukum perdata. Itikad baik juga sering dikatakan sebagai standar moral dalam sebuah perjanjian, yakni suatu prinsip *legal ethic,* sehingga itikad baik itu berarti *honesty* (kejujuran). Dengan demikian, itikad baik pada dasarnya bermakna satu pihak harus memperhatikan kepentingan pihak lainnya dalam perjanjian yang dibuat. Itikad baik dapat dikatakan sebagai pintu masuk hukum melalui nilai moral *(moral values).* Dengan keadaan yang demikian, itikad baik menjadi suatu norma terbuka *(open norm)* yang isinya tidak dapat ditetapkan secara abstrak, tetapi ditetapkan melalui kongkritisasi kasus demi kasus dengan memperhatikan kondisi yang ada.[71]

Untuk mengetahui definisi Pembeli Beritikad Baik secara lebih komprehensif, perlu kiranya melihat bagaimana konsep ini pertama kali digunakan. Doktrin itikad baik berasal dari doktrin *ex bona fides* dalam hukum Romawi.[72] Doktrin yang mensyaratkan adanya itikad baik dalam perjanjian ini memiliki sejarah yang panjang dalam perjalanan hukum Romawi. Ide tentang itikad baik *(good faith)* dalam perjanjian dalam hukum Romawi diinspirasi dari Yunani. Konsep ini lahir sebagai turunan dari konsep keadilan dan kepatutan *(justice and equity).*

Konsep perjanjian yang dibangun pada saat itu didasarkan pada konsep etika yang harus dipegang oleh semua orang, semua warga negara dan

---

[69] *Ibid.* hlm. 5.
[70] M. Hasselink dalam Woi Pei Yee, *Protecting Parties' Reseonables Expectation; A General Principle of Good Faith,* Oxford University Commonwealth Law Journal, 1;2, hlm. 221
[71] *Ibid.*
[72] *Ibid.*

masyarakat secara universal, seperti yang diimpikan oleh Cicero. Oleh karena itu, Cicero memberikan definisi yang komplit mengenai iktikad baik yaitu:[73] *"These words, good faith, have a very broad meaning. They express all the honest sentiments of a good conscience, without requiring a scrupulousness which would turn selflessness into sacrifice; the law banishes from contracts ruses and clever manoeuvres, dishonest dealings, fraudulent calculations, dissimulations and perfidious simulations, and malice, which under the guise of prudence and skill, takes advantage of credulity, simplicity and ignorance".*

[Kata itikad baik mempunyai makna yang cukup luas, kata ini mengekspresikan perasaan yang jujur tanpa harus memeriksa secara mendetail, yang akan mengubah keegoisan menjadi pengorbanan. Hukum menghilangkan tipu muslihat dari perjanjian dan gerakan-gerakan licik, berbahaya, perjanjian tidak jujur, perhitungan yang sesat, percobaan penipuan yang licik dan jahat, dibalik topeng kemampuan dan kebijaksanaan. Memanfaatkan kepercayaan kesederhanaan, dan ketidaktahuan].[74]

Itikad baik dalam hukum perjanjian Romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam perjanjian. Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya. Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak. Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.[75]

Nicola Palmieri memberikan definisi tentang itikad baik sebagai kejujuran dalam kenyataan yang harus dilakukan pada setiap transaksi yang dibuat.[76] Lebih lanjut dijelaskan bahwa definisi itikad baik tidak terdapat keseragaman. Dijelaskan pula definisi itikad baik yang dikemukakan dalam *The Second Restatement* bahwa itikad baik adalah lebih dari sekedar jujur tapi juga melarang untuk melanggar standar nilai yang ada di masyarakat.

---

[73] *Ibid.*

[74] Terjemahan dari penulis.

[75] Reinhard Zimmerman and Simon Whitteker, *Good Faith in European Contract Law* (Cambridge: Cambridge University Press, 2000) hlm. 94.

[76] Nicola W. Palmieri, *Good Faith Disclosures Required During Precontractual Negotiation*, HeinOnline, University of Kentucky, 1994, hlm. 78.

Sedangkan menurut **Ridwan Khairandy**,[77] istilah itikad baik ini biasanya dipasangkan dengan istilah *fair dealing*. Itikad baik juga seringkali dihubungkan dengan makna *fairness, reasonable standard of fair dealing, decency, reasonableness, a common ethical sense, a spirit of solidarity, and community standard*.[78]

Menurut **Woo Pei Yee**,[79] syarat seorang Pembeli yang beritikad baik untuk bisa mendapatkan perlindungan hukum harus dilihat dari dua aspek. Pertama, yaitu aspek subyektif bahwa pembeli harus jujur. Kedua, dari aspek obyektif bahwa para pihak harus melaksanakan kewajibannya secara patut.

Dari definisi yang dikemukakan oleh para pakar tentang pembeli beritikad baik tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

a. Pembeli Beritikad Baik termasuk dalam itikad baik subyektif.
b. Pembeli Beritikad Baik adalah pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela barang yang dibelinya.
c. Pembeli Beritikad Baik merupakan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa dia berhadapan dengan orang yang bukan pemilik.
d. Pembeli Beritikad Baik baik adalah pembeli yang aktif meneliti fakta material dan fakta yuridis mengenai barang yang dibeli.
e. Pembeli Beritikad Baik adalah seorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.
f. Pembeli Beritikad Baik merupakan kriteria pembeli yang mendapat perlindungan hukum.

Dari penjelasan-penjelasan tersebut di atas, Tim Penulis Sepakat bahwa "Pembeli Beritikad Baik" seharusnya ditafsirkan sebagai: "Pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli". Namun, perbedaan terlihat pada bagaimana "cacat cela yang melekat pada barang yang dibeli" itu diuraikan. Menurut **Subekti** dan **Ridwan Khairandy** yang mengurainya lebih rinci, kekeliruan terjadi ketika Pembeli mengira telah membeli barang tersebut dari pemiliknya.

---

[77] *Ibid.*
[78] Ridwan Khairandy, *Loc.Cit.* hlm. 130.
[79] Woi Pei Yee, *Protecting Parties' Reseonables Expectation; A General Principle of Good Faith*, Oxford University Commonwealth Law Journal, 27 April 2015, 1;2, hlm. 221.

4.3 Aspek Formil dan Materiil Peralihan Hak Atas Tanah

Untuk mengetahui apakah pembeli beritikad baik atau buruk, perlu diperhatikan juga konsep hukum peralihan hak milik atas tanah *(transfer of ownership)* dalam transaksi jual beli tanah. Dalam tulisan ini kami mengutip beberapa pendapat terkait konsep jual beli tanah sebelum dan sesudah berlakunya UUPA dan peraturan-peraturan pelaksananya.

Dalam buku yang ditulis oleh **Andy Hartanto**[80]disebutkan bahwa sebelum berlakunya UUPA, permasalahan jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial diatur di dalam *Overschrijvingsordonnantie* Stb. 1934 Nomor 27. Di dalam perjanjian jual beli tanah, menurut ketentuan tersebut, terdapat dua perbuatan hukum :

a. Perjanjian jual beli tanah yang dibuat dengan Akta Notaris atau Akta di bawah tangan,yang pengaturannya termasuk ke dalam hukum perjanjian sebagai bagian dari Hukum Perikatan dalam Buku III B.W. Sehingga, [ada saat dilakukan perjanjian jual beli ini, belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.
b. Penyerahan yuridis *(juridische levering)* yang diselenggarakan dengan pembuatan Akta Balik Nama yang dibuat oleh atau di hadapan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrivingsambtenaar.* Pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli. Pemindahan hak milik atas tanah yang diperjualbelikan kepada Pembeli baru terjadi setelah dilakukan penyerahan yuridis.

Berangkat dari dasar aturan tersebut, **Urip Santoso**[81] mempertegas lagi ketentuan peralihan hak atas tanah, bahwa konsep jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Kolonial sebagaimana diatur dalam *Overschrijvingsordonnantie* Stb. 1934 Nomor 27 tersebut, peralihan tidak terjadi pada saat perjanjian jual beli dilakukan, tapi peralihan terjadi pada

[80] J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya,* Surabaya, LaksBang Justitia, Cet. Ke-2, 2014, hlm. 81-82.
[81] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah,* Jakarta, Kencana Prenada Media Group, Cet. 14, hlm. 362.

saat penyerahan yuridis *(juridische levering)* diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah selaku *Overschrijvingsambtenaar.*

Subekti, dengan merujuk ke pendapat **Boedi Harsono**,[82]menjelaskan bahwa peralihan hak milik atas tanah dalam KUH Perdata salah satunya terjadi melalui transaksi jual beli. Menurutnya, untuk barang tetap (benda tidak bergerak), cara peralihan hak milik ini terjadi dengan perbuatan yang disebut sebagai 'balik nama' *(overschrijving)* di muka Pegawai Kadaster atau Pegawai Balik Nama sesuai dengan Pasal 616 dan Pasal 620 KUH Perdata.

Subekti menjelaskan lebih lanjut bahwa, menurut konsep BW,[83] peralihan hak milik melalui jual beli atas barang tidak bergerak ini disebut dengan *levering.* Untuk sahnya *levering* di dalam sistem kausal terdapat dua persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Sahnya titel (dasar hukum) yang menjadi dasar dilakukannya *levering;*
2. *Levering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas *(beschikkingsbevoegd)* terhadap barang yang diserahkannya itu.

Titel perjanjian obligatoir yang menjadi dasar levering itu, dalam hal ini adalah jual-beli tanah. Sedangkan orang yang berbuat bebas adalah pemilik barang itu sendiri atau orang yang dikuasakan olehnya. Dengan demikian, maka apabila titel tersebut tidak sah (batal) atau kemudian dibatalkan oleh Hakim (misalnya karena adanya paksaan, kekhilafan atau penipuan), maka batal pula *levering*-nya. Dengan demikian, pemindahan hak milik juga dianggap tidak pernah terjadi. Begitu pula halnya apabila orang yang memindahkan hak milik itu ternyata tidak berhak melakukannya, karena ia bukan pemilik, maupun orang yang secara khusus dikuasakan olehnya.[84]

Oleh karena itu, menurut konsep peralihan hak milik di atas, jika Penjual (B) melanggar ketentuan syarat *levering* (peralihan hak milik) tersebut, karena dia bukan orang yang berhak berbuat bebas *(beschikkingbevoeged),* maka konsekuensi hukumnya Pembeli (C) juga tidak memperoleh hak milik.

---

[82] R. Subekti, *Op. Cit.* hlm. 10.
[83] *Ibid.* hlm. 12-13.
[84] *Ibid.*

Pendapat tersebut di atas juga disampaikan oleh **Bachtiar Efendi**,[85] meskipun tampaknya dia lebih cermat melihat perbedaan antara *levering* atau penyerahan, dengan peralihan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 584 KUH Perdata. Menurut sistem KUH Perdata, jual beli tanah dilakukan dengan membuat Akta Jual Beli hak di hadapan notaris, di mana masing-masing pihak berjanji untuk melakukan prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli itu, yaitu Penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada Pembeli dan Pembeli membeli dan membayar harganya.

Meskipun perjanjian jual beli yang dianut di dalam KUH Perdata tersebut bersifat obligatoir namun perjanjian itu sendiri belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka *levering* dalam sistem KUH Perdata tersebut merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik *(transfer of ownership).* Oleh para sarjana Belanda *levering* malah dikonstruksikan sebagai suatu *zakelijke overeenkomst,* yaitu suatu persetujuan (tahap kedua) antara penjual dan pembeli yang khusus bertujuan untuk memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli.[86]

Sedangkan jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana Penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepadaPembeli dan Pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui. Selanjutnya, Pasal 1458 mengatakan bahwa "jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kemudian, dikatakan oleh Pasal 1459 KUH Perdata bahwa "hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616".

Di samping memenuhi persyaratan materiil dan formil, terdapat kewajiban dari Penjual meskipun ini tidak dituangkan di dalam perjanjian, yaitu menanggung nikmat tenteram atas obyek tersebut dan menanggung cacat

---

[85] Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya,* Bandung, Alumni, 1983, hlm. 86.
[86] R. Subekti, *Op. Cit.* hlm. 11.

yang tersembunyi *(vrijwaring/warranty)*. **Subekti** menjelaskan,[87] kewajiban ini perlu ada untuk menanggung kenikmatan tenteram (Pembeli), sebagai konsekuensi jaminan yang penjual berikan kepada Pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkannya itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak (lain). Kewajiban ini menemukan relasinya dalam kewajiban untuk memberikan ganti kerugian, jika sampai terjadi Pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim dihukum untuk menyarahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut. Kejadian ini disebut dengan *voeging (eviction),* yaitu sewaktu Pembeli digugat di muka Pengadilan oleh pihak ketiga, dapatlah dia meminta kepada Hakim agar supaya Penjual diikutsertakan dalam proses yang akan atau sedang berjalan.

Bagaimana jika terdapat perjanjian di antara penjual dan pembeli, di mana penjual membuat perjanjian tidak menanggung sesuatu apapun jika terjadi apapun ke depannya. Dalam hal ini **Subekti** menjelaskan, dengan merujuk Pasal 1495 dan Pasal 1496 KUH Perdata, yaitu terdapat pembatasan antara lain:

a. Meskipun telah diperjanjikan bahwa Penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung-jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya; semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal.[88]

b. Penjual, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap Pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, *kecuali* apabila Pembeli ini pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan Hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung-ruginya.[89]

---

[87] *Op. Cit.* hlm. 17-18.
[88] Pasal 1495 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
[89] Pasal 1495 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Jika tidak ada perjanjian apapun, dalam hal suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seorang lain, Pembeli juga berhak menuntut kembali dari Penjual:[90]

1. Pengembalian uang harga pembelian;
2. Pembelian hasil-hasil, jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada Pemilik Asal yang melakukan tuntutan penyerahan;
3. Biaya yang dikeluarkan berhubung gugatan Pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Asal;
4. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh Pembeli.

Melihat cara peralihan hak atas tanah menurut KUH Perdata sebagaimana telah dijelaskan di atas, perpindahan hak milik dari penjual kepada Pembeli harus memenuhi syarat formil dan materiil. Syarat formil menekankan pada formalitas jual beli terutama *levering*-nya (penyerahannya) yang harus dilakukan di hadapan pegawai balik nama atau kadaster, sementara syarat materiil menekankan bahwa penjual harus memenuhi persyaratan sahnya titel dan berwenangnya pihak yang mengalihkan.

Namun, setelah berlakunya UUPA dan PP No. 24/1997, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Menurut **Boedi Harsono**,[91] Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 (sebelumnya Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961) tersebut bertujuan untuk mengatur agar hak milik atas tanah juga berpindah *(transfer of ownership)* pada saat dibuatnya akta di muka pejabat tersebut.

Lebih lanjut lagi, **Boedi Harsono** berpendapat,[92] mengingat hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat,[93] maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh Penjual kepada Pembeli, sementara Pembeli pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada Penjual.

---

[90] R. Subekti, *Op.Cit.* hlm. 18
[91] *Ibid.* hlm. 10
[92] *Ibid.*
[93] Lihat Pasal 5 UUPA.

Urip Santoso juga menjelaskan,[94] dalam jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari Penjual kepada Pembeli, pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai *(contant)* oleh Pembeli kepada Penjual. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai *(contant)* dan dilakukan di hadapan Kepala Desa/Kepala Adat setempat (bersifat terang).

Menurut **Maria S.W. Soemardjono**,[95] syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur, yaitu; tunai, riil dan terang. Yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak oleh Penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh Pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, serta selisih harganya akan dianggap sebagai utang Pembeli kepada Penjual yang termasuk di dalam lingkup hutang piutang. Kemudian, sifat riil di sini maksudnya adalah kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang oleh Penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan Kepala Desa, serta sifat terang berarti jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Selanjutnya dikatakan oleh **Maria S.W. Soemardjono**, dengan dibuatnya akta jual beli tanah oleh PPAT, pada saat itu juga hak sudah beralih dari Penjual ke Pembeli. Tanpa akta PPAT, jual beli tidak dapat didaftar, karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan hak. Jual beli tanah yang tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, dapat membuka peluang bagi pihak-pihak yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.

Senada dengan pendapat tersebut, **Irawan Soerodjo** berpendapat bahwa sehubungan dengan jual beli dengan objek berupa tanah,[96] jual beli terjadi pada saat tercapainya kata sepakat dan akta jual belinya telah pula ditandatangani. Sebab, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 UUPA, jual beli tanah didasarkan pada prinsip-prinsip hukum adat yang menganut

[94] Urip Santoso, *Op. Cit.* hlm. 362-363.
[95] Maria S.W. Soemarjdono, *Op. Cit.* hlm. 119.
[96] Iwan Soerodjo, *Op.Cit.* hlm. 145-146.

prinsip bahwa jual beli adalah tunai, terang dan nyata, sehingga pada saat ditandatangani Akta Jual Beli, maka transaksi atas tanah tersebut dianggap telah final, yaitu pembayaran atas harga jual beli dianggap telah dibayar lunas dan tanah yang diperjual belikan dianggap telah diserahkan oleh Penjual kepada dan telah diterima oleh Pembeli. Oleh karena itu, perjanjian jual beli dalam hukum agraria disebut dengan perjanjian riil.

Namun, meskipun UUPA merupakan hukum positif yang menganut prinsip-prinsip hukum adat bukan berarti pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan dengan akta di bawah tangan, melainkan harus melalui PPAT. Hal ini sesuai dengan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT.[97]

Irawan Soerodjo juga berpendapat bahwa segala perbuatan hukum berkenaan dengan tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT dengan menggunakan formulir khusus. Ketentuan ini sifatnya mengikat *(dwingend)* dengan mengandung konsekuensi bahwa suatu transaksi dengan obyek berupa tanah apabila dilaksanakan dengan akta yang dibuat di bawah tangan terancam kebatalan, sebab bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan setiap transaksi atas tanah harus dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Andy Hartanto lebih lanjut lagi berusaha menjelaskan,[98] bahwa untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum, serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli hak atas tanah, diperlukan adanya persyaratan formil yang harus dipenuhi. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa kepemilikan tanah yang terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah ini seperti yang diatur dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. Menurut ketentuan di dalamnya, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian, Pembeli dapat mengetahui bahwa Penjual adalah orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual.

---

[97] *Ibid.*

[98] J. Andy Hartanto, *Op.Cit.* hlm. 103-105.

Menurut **Andy Hartanto,**[99] apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut. Disamping itu, apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, ini juga dapat berakibat pada tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.

Namun, jika tanah belum dilengkapi tanda bukti yang sah seperti sertifikat,tetapi hanya berdasarkan pipil, pathuk, leter C/D yang secara yuridis tidak membuktikan subjek dan objek hak atas tanah, jual belinya tetap harus melalui prosedur formal yaitu melalui PPAT. Karena, jika peralihan hak atas tanah dilakukan melalui jual beli dengan akta di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya. Artinya, peralihan hak *(transfer of ownership)* tidak bisa dilakukan. Kemudian, apabila tidak terdapat PPAT di desa-desa, maka camat bisa menjadi pengganti fungsi PPAT sementara. Dalam perspektif hukum pertanahan, sebagai Kepala Wilayah Kecamatan, Camat secara *ex officio* juga menjabat sebagai PPAT sementara.[100]

Menurut **Urip Santoso,**[101] syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya terdiri dari dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

1. Syarat Materiil

Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan objek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu, pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli.

a. Syarat penjual:
   1) Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat;
   2) Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
   3) Apabila Penjual belum dewasa atau masih berada di bawah umur (*minderjarig*) maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya;

[99] *Ibid.* hlm. 86 -88.
[100] *Ibid.* hlm. 106-107.
[101] Urip Santoso, *Op.Cit.* hlm. 357-369.

4) Apabila Penjual berada di dalam pengampuan *(curatele)*, maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh Pengampu atau Kuratornya;
5) Apabila Penjual diwakili oleh orang lain sebagai Penerima Kuasa, maka penerima kuasa harus menunjukkan Surat Kuasa Notariil atau Surat Kuasa Otentik yang dibuat oleh Pejabat yang Berwenang;
6) Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan, maka Penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami/isteri yang dituangkan dalam Akta Jual Beli.

b. Syarat pembeli:
Selaku calon pemegang hak baru, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang menentukan bahwa apabila obyek jual beli tersebut merupakan hak milik, maka subyek yang dapat membeli adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.

2. Syarat Formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas ini meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta Pejabat yang Berwenang membuat aktanya. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau berkualifikasi sebagai akta otentik.

Lebih lanjut dijelaskan oleh **Urip Santoso**,[102] bahwa syarat peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997, dan syarat formil dalam jual hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tidak mutlak harus melalui akta PPAT.

Namun, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftar pemindahan haknya, meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT, yaitu terkait keadaan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (2): "Dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan

[102] *Ibid.* hlm., 369

dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan." Dalam penjelasan pasal ini, keadaan tertentu itu maksudnya untuk daerah-daerah terpencil dan belum ditunjuk PPAT. Sementara hal ini dimaksudkan untuk mencapai tujuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (2), yaitu untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 PP No. 24/1997, untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftar pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, jika para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Keharusan Akta Jual Beli dibuat oleh PPAT tidak hanya berlaku untuk hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, namun juga untuk hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Setelah berlaku efektifnya PP No. 24/1997 tanggal 8 Oktober 1997, permohonan pendaftaran jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) yang tidak dibuat dengan akta PPAT dalam pendaftaran tanah secara sporadik, akan ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Agar permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka harus dilakukan jual beli ulang oleh Penjual dan Pembeli yang dibuat dengan akta PPAT.

Dengan telah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya sebagai penjual, kepada pihak lain sebagai

pembelinya. Namun, pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (Penjual dan Pembeli), pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.

Dengan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak dan pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Menurut **A.P. Parlindungan**,[103] melalui komentarnya atas Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pada prinsipnya mutasi hak, pengikatan hak tanggungan dan sebagainya, juga harus melalui seorang PPAT. Apa akibatnya jika jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT?

Dalam hal ini **A.P. Parlindungan** mengatakan,[104] PPAT harus menolak untuk membuat akta PPAT, jika kepadanya tidak diserahkan asli sertifikat tanahnya dan jika belum ada sertifikat, surat keterangan kepala desa/kelurahan, dan surat keterangan yang menyatakan sebidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor Pertanahan, atau salah satu yang akan melakukan perbuatan hukum tertentu tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. Artinya, peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan.

Dari penjelasan di atas, menurut pendapat para penulis yang berhasil ditelusuri, pengalihan hak atas tanah menurut KUH Perdata dan UUPA ternyata tidak jauh berbeda, karena sama-sama menekankan terpenuhinya aspek formil dan materiil. Aspek formil berarti bahwa jual beli harus dilakukan di depan pejabat yang berwenang (dalam hal ini adalah PPAT) dan aspek materiil mensyaratkan pihak yang mengalihkan adalah orang yang berwenang. Sehingga, akibat hukum dari tidak dipenuhinya syarat formil dan materiil tersebut adalah tidak dapat dilakukannya pengalihan hak, karena PPAT harus menolak transaksi terkait.

---

[103] A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*, Bandung, Mandar Maju, 2009, Cet. ke-4, hlm. 133.

[104] *Ibid.* hlm. 136.

4.4 Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif

Untuk menyatakan sebuah kepemilikan benda tidak bergerak (tetap), dalam hal ini tanah, maka diperlukan adanya suatu alas hukum yang sah. Berkaitan dengan hal tersebut, Andy Hartanto menyatakan bahwa seseorang atau kelompok masyarakat atau badan hukum yang telah menguasai tanah dan memiliki tanda bukti sertifikat tanah dapat mengklaim dirinya sebagai pemilik yang sah, menyatakan bahwa seseorang atau kelompok masyarakat atau badan hukum yang telah menguasai tanah dan memiliki tanda bukti sertifikat tanah dapat mengklaim dirinya sebagai pemilik yang sah, namun demikian tidak menutup kemungkinan ada bukti-bukti lain di luar sertifikat yang dapat digunakan sebagai pendukung seseorang sebagai pemilik hak. Karena penyelenggaraan konversi tanah tidak dapat dilakukan secara serentak yang dipengaruhi kondisi mayarakat, kesiapan aparat dan pembiayaan, maka alat-alat bukti lain tersebut tetap dapat dijadikan petunjuk mengenai adanya hak atas tanah milik seseorang atau badan hukum. Di sini lahir pemikiran mengenai sistem publikasi negatif *(negatief stelsel)*, yang artinya terbuka kemungkinan digugurkannya hak seseorang/satu pihak, sekiranya ada pihak/orang lain yang ternyata lebih berhak atasnya.

Irawan Soerodjo mengatakan,[105] stelsel pendaftaran tanah di Indonesia adalah stelsel negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam stelsel ini, pihak-pihak yang merasa mempunyai sesuatu hak dapat melakukan gugatan terhadap pihak-pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat. Hanya saja, dalam PP No. 24/1997, pihak yang merasa mempunyai suatu hak atas tanah, dibatasi hanya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat tanah untuk melakukan gugatan dalam rangka mempertahankan haknya.

Menurut **A.P. Parlindungan**,[106] berdasarkan Pasal 23 ayat (2) atau Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997, pendaftaran itu merupakan alat pembuktian yang kuat, namun tidak tertulis sebagai satu-satunya alat pembuktian (tentu

[105] Irawan Soerodjo, *Op.Cit.* hlm. 109-110.

[106] A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria,* Bandung, Mandar Maju, Cet. 9, 2008, hlm. 127.

kalau demikian berlaku asas positif). Pasal 3 PP No. 24/1997, menyebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Asas negatif tersebut dapat berlangsung selama 5 (lima) tahun dan setelah itu jika tidak ada gugatan ke Pengadilan. Di sini asas negatif itu dibatasi hanya 5 (lima) tahun setelah diterbitkan sertifikatnya. Dengan asas negatif tersebut, sungguhpun terbatas hanya sampai 5 (lima) tahun, adalah yang terbaik dalam pendaftaran tanah.

Terkait dengan asas publikasi negatif bertendenasi positif yang tertuang dalam Pasal 32 Ayat (2) tersebut, **Irawan Soerodjo** berpendapat bahwa ketentuan setelah 5 (lima) tahun di satu sisi memberikan kepastian hukum dan perlindungan tetapi di sisi lain kebijakan tersebut juga riskan dan tak memberikan perlindungan hukum kepada rakyat kecil yang sejauh ini belum sepenuhnya paham hukum.[107] Pengumuman penerbitan sertifikat tanah di kantor kepala desa/kelurahan atau media massa tidak menjamin masyarakat dapat mengetahui atas adanya pengumuman sehubungan dengan penerbitan sertifikat.

Berbeda dengan pendapat Irawan Soerodjo, **Elyana**[108] menyatakan bahwa pembatasan hak untuk menggugat tanah yang telah bersertifikat selama 5 (lima) tahun saja, harus disambut dengan sangat gembira, karena akan memberikan kepastian hukum dan ketentraman pada orang yang telah memperoleh sertifikat dengan itikad baik. Pengalaman menunjukkan, sertifikat hak atas tanah yang telah berumur lebih dari 20 tahun sekalipun, ternyata masih sering dipersoalkan. Lagi pula, baik di PN, maupun di PTUN, pihak Tergugat pada umumnya tidak akan berhasil mengajukan eksepsi daluwarsa, baik *acquisitief,* maupun *extinctief,* karena Hakim menganggap hukum tanah nasional berpihak pada hukum adat yang tidak mengenal lembaga *verjaring* (daluarsa).

---

[107] *Ibid.* hlm. 186.

[108] Elyana, *Peranan Pengadilan Dalam Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Makalah dalam Seminar Kebijaksanaan Baru di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan,* Jakarta, 6 Agustus 1997, hlm. 6.

Dengan adanya pembatasan 5 (lima) tahun dalam Pasal 32 ayat (2) ini, maka setiap Tergugat dalam kasus tanah yang sertifikatnya telah berumur 5 (lima) tahun dapat mengajukan eksepsi lewat waktu. Ketentuan ini dapat dipastikan akan banyak mengurangi kasus/sengketa tanah.

Terkait dengan pendapat **Elyana** tersebut, **Irawan Soerodjo** mengatakan bahwa pada prinsipnya seseorang hanya berhak melakukan perbuatan hukum atas barang atau hak-hak yang dimilikinya,[109] tergantung pada jenis atau sifat dan bentuk barang tersebut. Penguasaan barang bergerak yang dilakukan secara nyata *(feitelijk),* memberikan bukti adanya hubungan hukum antara subyek hukum tersebut dengan barang, seperti pena atau arloji yang penguasaannya dilakukan dengan penguasaan secara nyata. Ini juga bisa disertai dengan pencantuman nama dalam surat-surat dari barang (bergerak) tersebut, seperti misalnya surat saham atas nama, ataupun Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) mobil. Sementara itu, penguasaan atas barang tidak bergerak dilakukan tidak hanya dengan membuktikan adanya penguasaan atau kontrol terhadap barang tersebut, tetapi juga masih diperlukan suatu alat bukti tertentu, seperti sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan subyek hukum atas suatu bidang tanah.

Dalam penjelasan PP No. 24/1997,[110] dinyatakan bahwa kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah itu. Umumnya, kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession.* Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum tidak mengenalnya. Namun, dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking.* Dalam hukum adat, jika seorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah hak pemilik semula untuk menuntut kembali tanah tersebut.

---

[109] *Ibid.* hlm. 187.

[110] A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Op.Cit.* hlm. 126.

Menurut **Subekti**,[111] *rechtsverwerking* terutama didasarkan pada sikap seseorang yang menunjukkan bahwa ia tidak hendak mempergunakan lagi sesuatu hak, untuk membedakannya dengan daluwarsa atau lampaunya waktu *(verjaring)* yang semata-mata hanya didasarkan pada lewatnya waktu saja. Dalam perkara ini, waktu 5 (lima) tahun itu hanya mempunyai arti sebagai faktor untuk menguatkan sikap berkedudukdiamnya orang yang mempunyai kepentingan.

Terkait dengan hal tersebut, menurut **Soerodjo** perlu diperhatikan pula keberlakuan asas *'Nemo plus iuris transfere (ad alium) potest quam ipse habet,*[112] dalam arti seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampui hak yang dimilikinya, serta akibat dari pelanggaran tersebut adalah batal demi hukum *(van rechtswege nietig).* Batal demi hukum berakibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum. Sehingga, apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan tersebut.

Di dalam perbuatan hukum terkait (pemindahan) hak atas tanah, asas *nemo plus iuris* dikenal di samping asas itikad baik, yaitu asas yang berfungsi melindungi pemilik hak yang sebenarnya. Asas ini dalam hukum pertanahan mempunyai daya kerja untuk memberikan kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan. Penerapan asas ini berarti memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya, sehingga selalu terbuka kemungkinan untuk mengajukan gugatan terhadap pihak lain yang merasa memiliki tanahnya, meskipun nama pihak tersebut telah terdaftar dalam daftar umum yang terdapat di kantor pertanahan. Perbuatan hukum yang menyangkut pemindahan hak atas tanah seperti jual beli, meskipun dilakukan dengan dasar itikad baik dan telah dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan, adalah batal demi hukum, apabila terdapat pihak-pihak yang mempergunakan hak melampaui kewenangan dan hak-hak hukum yang dimilikinya.[113]

Dalam PP Nomor 24/1997, asas *Nemo Plus Iuris* tercermin dalam stelsel negatif bertendensi positif pada Pasal 32 ayat (2). Penjelasan pasal tersebut

[111] Iwan Soerodjo, *Op.Cit.* hlm. 88-89.
[112] *Ibid.* hlm. 189.
[113] *Ibid.* hlm. 190.

menyatakan bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat, selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Untuk mengatasi kelemahan stelsel negatif dalam pendaftaran tanah tersebut, diterapkanlah prinsip *rechtverswerking* yang mengatur bahwa pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah/dirugikan diberikan kesempatan dalam waktu 5 (lima) tahun untuk mempergunakan haknya.

Jika hak tersebut tidak digunakan, maka yang bersangkutan dianggap telah melepaskan haknya.[114] Namun, jangka waktu 5 (lima) tahun ini tidak berlaku apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut tidak diikuti dengan penerbitan sertifikat/balik nama, karena ketentuan pasal 32 ayat (2) ini mengharuskan adanya pengajuan keberatan atau gugatan sebelum diterbitkan sertifikat tanah atau selambat-lambatnya 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat tanah, sehingga apabila suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tidak didaftar/dibalik nama, maka ketentuan ini memberikan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah sesungguhnya untuk mengajukan tuntutan tanpa pembatasan jangka waktu.

Lebih lanjut dijelaskan, tujuan diterapkannya prinsip *rechtsverwerking* adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai tanah dan telah didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah dengan sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikannya. Sehingga, prinsip *rechtsverwerking* tersebut tidak dapat memberikan perlindungan serta dapat merugikan bagi pihak yang sesungguhnya memiliki tanah, namun tidak dapat membuktikan dengan alat bukti berupa sertifikat tanah. Perlindungan hukum juga akan sulit diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang memperoleh hak atas tanah hanya dengan berdasarkan itikad baik. Karena, menurut **Soerodjo**,[115] Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 ini hanya akan memberikan perlindungan sehubungan dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Tugas PPAT yang hanya mengkonstantir kehendak para pihak ke dalam suatu akta juga dapat menimbulkan persoalan, sebab produk PPAT yang berupa akta dan digunakan sebagai alat bukti tersebut dibuat hanya atas

[114] *Ibid.*
[115] *Ibid.* hlm. 191.

kehendak para pihak yang memerlukan. Sebagai contoh, dalam suatu transaksi jual beli, dapat muncul persoalan sehubungan pemindahan hak, apabila dalam pemindahan hak atas tanah tersebut terdapat pemalsuan tandatangan yang merupakan persetujuan isteri dari pihak penjual. Tuntutan akan datang dari isteri untuk meminta pembatalan atas pemindahan hak atas tanah yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli tersebut. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam transaksi berobyek tanah baru efektif setelah adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap *(in kracht van gewijsde verklaard).* Namun, peraturan tentang pertanahan tidak menyebutkan kewenangan pengadilan sehubungan dengan pembatalan sertifikat, apakah melalui jalur hukum peradilan umum atau peradilan TUN.

Selain itu, kalimat "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya" pada Pasal 32 ayat (2) ini menurut **Soerodjo** perlu mendapat persamaan persepsi dari para ahli hukum yaitu apakah kalimat "itikad baik dan secara nyata menguasainya itu" ditujukan pada waktu penerbitan atau perolehan sertifikat untuk pertama kali, atau ditujukan pada masa sejak diterbitkannya sertifikat selama 5 (lima) tahun berturut-turut pemegang sertifikat pertama harus tetap menguasainya.

Irawan Soerodjo lebih lanjut mengilustrasikan melalui contoh berikut:

1. Sertifikat yang terbit tanggal 1 Januari 1999, maka timbul kepastian hukum hak atas tanahnya, apabila tidak ada keberatan atau gugatan sejak tanggal 31 Desember 2003.
2. Sertifikat yang terbit pada tanggal 1 Januari atas nama Alex, kemudian pada tanggal 1 April 1999 terjadi pemindahan hak atas tanah dari atas nama Alex ke atas nama Budi, maka timbul kepastian hukum mengenai pemilikan hak atas tanah oleh Alex apabila tidak ada keberatan atau gugatan adalah sejak tanggal 31 Desember 2003, sedangkan timbulnya kepastian hukum mengenai penguasaan hak atas tanah oleh Budi adalah apabila tidak ada keberatan atau gugatan sejak tanggal 31 Maret 2004.

Dari contoh di atas, penguasaan secara nyata pada waktu permohonan penerbitan sertifikat diajukan sampai terbitnya sertifikat tanah, dan setelah terbit sertifikat tanah apabila pemegang hak atas tanah memindahkan hak atas tanah tersebut maka jangka waktu 5 (lima) tahun adalah terhitung sejak terbitnya sertifikat tanah atau sejak didaftarnya suatu transaksi atas tanah.

Konsep publikasi negatif bertendensi positif cukup memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli, karena jika dalam waktu 5 (lima) tahun semenjak diterbitkannya sertifikat tidak ada pihak yang mengajukan gugatan, maka pihak lain yang merasa keberatan tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut. Dengan demikian, dalam hal ini Pembeli yang beritikad baik *(good faith)* mendapat perlindungan hukum atau dengan kata lain gugatan pemilik asal (A) harus ditolak setelah terbitnya sertifikat tanah atas nama Pembeli.

Menurut **Maria S.W. Soemardjono**,[116] cukup adil kiranya bahwa setelah 5 (lima) tahun lewat tanpa gugatan, pemegang sertifikat yang menguasai tanah dengan itikad baik tidak dapat digugat lagi, dan sebaliknya, bagi pemegang hak atas tanah yang sah diberi waktu 5 (lima) tahun untuk dapat menggugat pihak lain yang menguasai tanahnya dengan itikad baik dan mendaftarkannya. Tanpa adanya batas waktu, setiap saat Pembeli yang telah memiliki sertifikat dapat digugat oleh pihak lain. Dengan adanya batas waktu tersebut, secara tidak langsung setiap pemegang hak atas tanah yang sah didorong untuk menguasai tanahnya, menggunakannya sesuai dengan tujuan dan sifat haknya, serta mengusahakan tanda bukti haknya.

Di tengah perdebatan kelebihan dan kelemahan publikasi negatif bertendensi positif, **Urip Santoso** berusaha mencari jalan tengah dengan kembali menelaah aturannya.[117] Menurutnya, ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 ini ditetapkan dalam rangka menutupi kelemahan penerapan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah dan mengarah pada penerapan sistem publikasi positif. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997, data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah tidak dapat diganggugugat, serta sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak.

---

[116] Maria S.W. Soemarjdono, *Loc. Cit.* hlm. 121.

[117] Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah,* Jakarta, Perdanamedia Gorup, 2015, hlm. 177.

Lebih lanjut dijelaskan oleh **Urip Santoso**,[118] terdapat beberapa unsur yang secara kumulatif harus dipenuhi sehingga seseorang dapat dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik dan pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya, yaitu :

1. **Sertifikat Diterbitkan Secara Sah;**

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat diterbitkan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan pendaftaran tanah yang berlaku. Dalam penerbitan sertifikat tidak cacat yuridis, yaitu tidak ada cacat prosedur, cacat substansi, dan cacat wewenang.

a. **Sertifikat atas Nama Orang atau Badan Hukum;**

Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atas nama perseorangan, beberapa orang secara bersama-sama, atau badan hukum.

b. **Hak atas Tanah Diperoleh Dengan Itikad Baik;**

Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa dalam prinsip umum, itikad baik itu ada pada tiap orang, sedangkan itikad buruk harus dibuktikan. Jadi, beban pembuktian ada pada pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut. Yang dimaksud dengan itikad baik dalam Hukum Adat, misalnya apabila jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai serta memenuhi syarat-syarat materiel diadakannya jual beli tersebut. Dalam perkembangan masyarakat madani sekarang ini, baik seorang calon Pembeli atau calon Kreditur dapat dikatakan beritikad baik apabila sebelum membeli tanah atau menggunakan tanah sebagai jaminan utang meneliti dahulu keabsahan dari pemilik tersebut.

Dalam hal ini, peranan dari seorang PPAT sebagai pembantu penyelenggara pendaftaran tanah menjadi sangat penting. Seseorang dapat dikatakan memperoleh tanah dengan itikad baik, apabila ia memprolehtanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menyerobot, atau tidak menduduki tanah milik orang lain lalu diterbitkan patuk pajak bukti/landrente, girik, pipil, kekitir, atau kutipan letter c oleh kepala desa/kepala kelurahan.

---

[118] *Ibid.* hlm. 173-175.

c. **Hak atas tanah Dikuasai Secara Nyata;**
Hak atas tanah secara fisik dikuasai dan dipergunakan oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri atau digunakan oleh orang lain yang mendapat persetujuan atau izin dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

d. **Sertifikat Telah Berusia 5 (lima) Tahun;**
Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemilik Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk meminta pembatalan sertifikat, ataupun tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan atas tanah atau penerbitan sertifikat.

Apabila kelima unsur tersebut sudah dipenuhi, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut hak atas tanahnya.

Dengan demikian, pemilik asal (A) dapat diterima gugatannya jika pada waktu transaksi antara Penjual (B) dengan pembeli (C) belum terdapat bukti pemindahan hak milikatau sudah dilakukan pemindahan hak milik dari Penjual kepada Pembeli dengan menerbitkan sertifikat baru melalui PPAT, tapi sertifikatnya belum berusia 5 (lima) tahun (periode 5 tahun masih stelsel negatif). Namun sebaliknya, apabila terdapat sertifikat baru atas nama pembeli dan telah berusia 5 (lima) tahun maka hal tersebut sudah tidak bisa diganggu gugat oleh pihak manapun, karena pemilik hak asal (A) dianggap sudah melepaskan haknya *(rechtsverwerking)*. Di sinilah stelsel negatif menyempurnakan diri menjadi positif, sehingga dapat memberikan kepastian hukum kepada pemilik yang tertera namanya dalam sertifikat.

4.5 Prinsip Kehati-hatian Sebagai Ukuran Itikad Baik Pembeli

Meskipun disebut dalam literatur yang berhasil ditelusuri, prinsip kehati-hatian *(duty of care)* dalam jual beli tanah masih sedikit sekali disinggung. Dalam perkembangan literatur hukum Indonesia pada awalnya, pemikiran Subekti dan Boedi Harsono, misalnya, tidak menyinggung adanya suatu kewajiban bagi Pembeli untuk menerapkan prinsip kehati-hatian. Sedangkan dalam perkembangannya kemudian, penulis yang mengangkat prinsip kehati-hatian dalam jual beli tanah adalah Urip Santoso, meski tetap sedikit penjelasan mengenai prinsip kehati-hatian dalam jual beli tanah.

Urip Santoso, dengan merujuk pada **Arie S. Hutagalung**,[119]berpendapat bahwa dalam perkembangan masyarakat madani sekarang ini, baik seorang calon Pembeli atau calon Kreditur dapat dikatakan beritikad baik, apabila sebelum membeli tanah atau menggunakan tanah sebagai jaminan utang, meneliti dahulu keabsahan dari pemilik tersebut. Dalam hal ini, peran dari PPAT sebagai pembantu penyelenggara pendaftaran tanah menjadi sangat penting. Seseorang dapat dikatakan memperoleh tanah dengan itikad baik, apabila ia memperoleh tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menyerobot atau tidak menduduki tanah milik orang lain, lalu diterbitkan patuk pajak bukti/landrente, girik, pipil, kekitir, atau kutipan letter c oleh Kepala Desa/Kepala Kelurahan.

Selanjutnya, **Ridwan Khairandy** berusaha menjelaskan lebih konkrit lagi kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli tanah,[120] 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.[121]

---

[119] *Ibid.* hlm. 174-175.
[120] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, Op. Cit.* hlm. 149.
[121] *Ibid.* hlm. 150.

Dalam perkara *Baris v. Riezenkampt*, HR 15 November 1957, NJ 1958, 67 *Hoge Raad* memutuskan bahwa hubungan hukum prakontrak merupakan suatu hubungan hukum yang dikuasai itikad baik *(een rechtsverhouding di door de geode trouw beheerst wordt)*.[122]

Itikad baik pada tahap pra-kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu. Menurut Robert S. Summer,[123] salah satu bentuk itikad buruk dalam melakukan transaksi jual beli yaitu tidak menjelaskan fakta material dan mengambil keuntungan dari lemahnya posisi tawar pihak lain. Sehubungan dengan hal ini, putusan-putusan *Hoge Raad* menyatakan bahwa para pihak yang bernegosiasi masing-masing memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti *(onderzoeksplicht)* dan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan *(mededelingsplicht)*.

Terkait negosiasi dalam jual beli rumah, misalnya, orang yang akan membeli rumah tersebut wajib meneliti apakah rencana resmi mengenai rumah itu, seperti rencana pencabutan hak milik. Jika dia tidak melakukan kewajiban tersebut, ternyata hak milik atas tanah tersebut dicabut, maka dia tidak dapat menuntut pembatalan kontrak, karena adanya kesesatan. Di pihak lain, Penjual memiliki kewajiban untuk menjelaskan semua informasi yang dia ketahui dan penting bagi Pembeli. Kalau dia telah menyatakan dengan tegas bahwa tidak ada rencana resmi yang demikian itu, Pembeli dapat mempercayai pernyataan itu, dan Pembeli tidak perlu meneliti lagi. Hakim harus mempertimbangkan kewajiban-kewajiban itu satu dengan lainnya dengan ukuran itikad baik.

Menurutnya, itikad baik dalam pra-kontrak mewajibkan para pihak untuk menjelaskan dan meneliti fakta material dari objek tanah yang menjadi transaksi jual beli. Dijelaskan bahwa kasus-kasus yang ada didominasi oleh perkara yang berkaitan dengan jual beli dan berkaitan pula dengan peralihan hak. Dari sisi ini, sesungguhnya permasalahan-permasalahan tersebut dapat didekati dari sisi itikad baik yang bersifat subjektif dalam peralihan hak yang diatur Pasal 530-537 (*bezit* dengan itikad baik) dan Pasal 1386 KUH Perdata (pembayaran dengan itikad baik).[124]

---

[122] *Ibid.*
[123] *Ibid.* hlm.149.
[124] *Ibid*, hlm. 162.

Ini misalnya terlihat dalam perkara Andrianus Hutabarat dan ST. Osman Hutabarat v. Kristian Situmeang dan Heini Panjaitan, Putusan MARI, tanggal 5 November 1958, No. 242 K/Sip/1958. Di sini ukuran atau standar itikad baik didasarkan pada kejujuran Penjual karena melakukan transaksi di depan Kepala Kampung. MARI menyimpulkan bahwa jika Pembeli (tergugat) tidak mengetahui adanya cacat hukum tersebut, maka ia adalah Pembeli Beritikad Baik. Jika dikaitkan dengan Pasal 531 KUH Perdata, seseorang pembeli yang dapat dikatakan beritikad baik manakala ia memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik di mana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung di dalamnya.[125] Pandangan Hakim yang sama juga diberikan dalam perkara Nyi Hajiami, Nyi Siti, dan Nyi Anti v. Ahud dan Mardjuk, Putusan MARI, tanggal 10 Januari 1957, No. 120 K/SIP/1957.

Ridwan Khairandy mengatakan,[126] Hakim dalam perkara-perkara ini tidak menelusuri lebih lanjut apakah Pembeli juga sedemikian rupa telah melakukan kewajiban meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi yang bersangkutan. Dengan penelusuran ini akan dapat diketahui apakah Pembeli setelah meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi yang ada, ternyata betul-betul tidak mengetahui cacat hukum, sehingga dia dapat dikategorikan sebagai Pembeli Beritikad Baik. Apabila setelah mengetahui adanya cacat tersebut, tetapi tetap juga membeli tanah tersebut, maka dia adalah Pembeli Beritikad Buruk.

Pandangan berbeda di mana MARI sudah mulai menerapkan bahwa para pihak harus beritikad baik pada saat membuat perjanjian dan itikad baik di sini dibebankan kepada kedua belah pihak, terlihat dalam kasus Christine Kadiman v. Liem Giok Lian cs, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3699 K/PDT/1996, tanggal 1 Maret 2000, dan Kasus Fatimah cs. v. M. Saleh, Putusan MARI No. 4340/K/pdt 1986 tanggal 28 Juni 1988. Dalam dua kasus ini, MARI selain membebankan kewajiban penjual untuk menjelaskan fakta material, Pembeli juga harus memiliki kewajiban untuk meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi tersebut.

---

[125] *Ibid.* hlm. 162.
[126] *Ibid.* hlm. 163.

Dari kasus-kasus tersebut, **Ridwan Khairandy** menegaskan bahwa untuk menentukan apakah pembeli beritikad baik *(good faith)* atau beritikad buruk *(bad faith)* dalam transaksi jual-beli tanah dapat dipergunakan kriteria:[127] jika setelah membaca Surat Jual Beli Tanah pembeli menemukan keterangan di dalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama lainnya, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan siapa sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli ini, Pembeli seharusnya meneliti masalah tersebut. Bilamana tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan padahal kemudian ternyata tanah tersebut bukan milik Penjual, maka Pembeli yang demikian ini termasuk Pembeli Beritikad Buruk *(bad faith)* dan tidak akan dilindungi oleh hukum. Adanya keterangan yang saling bertentangan seharusnya mendorong pembeli untuk meneliti fakta material tersebut. Seharusnya, penekanan kewajiban tidak hanya dikaitkan dengan keraguraguan seperti yang muncul dalam perkara, tetapi kewajiban itu ditekankan pada setiap transaksi yang dilakukan pembeli.

Dari penjelasan di atas, pembuktian itikad baik subyektif yang disamakan dengan kejujuran, tidak ada unsur tipu daya dan tidak mengambil keuntungan dengan cara merugikan orang lain bisa diukur melalui terpenuhinya prinsip kehati-hatian oleh kedua belah pihak, di mana Penjual harus menjelaskan fakta material dan pembeli harus melakukan penelitian terhadap tanah yang menjadi objek transaksi jual beli. Oleh karena itu, seorang Pembeli yang tidak melakukan penelitian terlebih dahulu mengenai tanah yang menjadi objek transaksi jual beli, akan dikategorikan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik.

Selain Penjual, dalam perjanjian jual beli tanah, Pembeli juga memiliki kewajiban-kewajiban. Pertama, dia wajib membayar harga sesuai dengan kesepakatan. Kedua, dia juga wajib melakukan usaha yang patut meneliti terkait dengan obyek transaksi, yaitu berusaha untuk mengetahui kepemilikan yang sah dari tanah yang dijualbelikan. Oleh karena itu, apabila seorang Pembeli tidak melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap tanah yang menjadi obyek transaksi jual beli, maka dia dianggap sebagai Pembeli yang beritikad buruk. Sehingga, apabila ada gugatan dari seorang Pemilik Asal, dia tidak mendapat perlindungan hukum.

---

[127] *Ibid.* hlm. 165

4.6 Kesimpulan

Pengertian Pembeli Beritikad Baik

Dalam literatur telah ada kesepakatan di antara para penulis bahwa "pembeli yang beritikad baik" seharusnya ditafsirkan sebagai: "Pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli", antara lain pendapat-pendapat berikut ini:

a. Pembeli Beritikad Baik diartikan Pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik. (Subekti)
b. Pembeli Beritikad Baik adalah seorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. (Ridwan Khairandy)
c. Pembeli Beritikad Baik adalah orang jujur yang dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu. (Agus Yudha Hernoko)

Aspek Formil dan Materiil Peralihan Hak Untuk Melihat Itikad Baik Pembeli

Pembeli hanya dapat menjadi pemilik tanah, jika memenuhi syarat formil dan materiil dalam peralihan hak atas tanah yang dibelinya (diagunkan kepadanya). Pembeli Beritikad Baik semestinya mengetahui terpenuhinya syarat-syarat ini atau, setidak-tidaknya, pembeli (beritikad baik) mengira bahwa syarat-syarat ini telah terpenuhi.

Beberapa penulis membedakan penggunaan BW pada masa sebelum dan sesudah berlakunya UUPA (misalnya Andy Hartanto dan Urip Santoso). Berikut ini beberapa syarat peralihan hak atas tanah berdasarkan pendapat-pendapat yang berkembang di dalam literatur:

Menurut BW

a. Untuk peralihan hak milik atas benda tidak bergerak dipersyaratkan sahnya titel (misalnya jual beli) dan *levering* (penyerahan) oleh orang yang berhak berbuat terhadap barang yang diserahkannya itu. (Subekti/ Boedi Harsono)
b. Meskipun perjanjian jual beli yang dianut di dalam KUH Perdata tersebut bersifat obligatoir, namun perjanjian itu sendiri belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. (Bachtiar Efendi)

Setelah Berlakunya UUPA

a. Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT dan hak milik atas tanah juga berpindah (beralih) pada saat dibuatnya akta di muka pejabat tersebut (Boedi Harsono)

b. Menurut Hukum adat, hak atas tanah berpindah dari Penjual kepada Pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai oleh pembeli kepada Penjual (Urip Santoso).

c. Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu; tunai (penyerahan bersamaan dengan pembayaran), riil (kehendak diikuti perbuatan nyata) dan terang (dilakukan di hadapan Kepala Desa) (Maria S.W. Soemardjono)

d. Jual beli terjadi pada saat tercapainya kata sepakat dan akta jual belinya telah pula ditandatangani, serta segala perbuatan hukum berkenaan dengan tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT dengan menggunakan formulir khusus. (Irawan Soerodjo)

e. Jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT (tidak bisa dilakukan dengan cara lain, karena tidak akan dapat didaftarkan), serta hanya dapat dilakukan atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya objek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah (Andy Hartanto)

f. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu, Pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Selain itu, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). (Urip Santoso)

g. PPAT harus menolak untuk membuat akta PPAT, jika kepadanya tidak diserahkan asli sertifikat tanahnya dan jika belum ada sertifikat, surat keterangan kepala desa/kelurahan, dan surat keterangan yang menyatakan sebidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor Pertanahan, atau salah satu yang akan melakukan perbuatan hukum tertentu tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. (A.P. Parlindungan).

Dari penjelasan-penjelasan tersebut di atas, maka hak atas tanah diasumsikan dapat dianggap beralih dengan terpenuhinya syarat formil dan syarat materiil. Dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat tersebut, maka hak (kepemilikan) atas tanah semestinya dianggap tidak beralih. Dengan demikian, secara hukum pembeli (yang membeli tanah bukan dari pemiliknya) tidak dapat dianggap telah menjadi pemilik baru.

Lalu bagaimana jika pada praktiknya terjadi kekeliruan, seperti dalam hal Pembeli Beritikad Baik, yaitu ketika Pembeli secara keliru mengira telah membeli tanah dari pemilik yang sebenarnya? Sepertinya, para penulis yang berhasil ditelusuri mengasumsikan bahwa peralihan hak yang keliru seperti itu tak mungkin terjadi, karena akan ditolak oleh PPAT.

Beban Pembuktian Ada atau Tidaknya Itikad Baik

Beban pembuktian untuk membuktikan ada atau tidaknya itikad baik satu pihak – misalnya Pembeli atau Pemegang Bezit, pada dasarnya ada pada pihak lain yang menganggap bahwa pihak tersebut tidak beritikad baik.

a. Dalam prinsip umum, itikad baik itu ada pada setiap orang, sedangkan itikad buruk harus dibuktikan. Jadi, beban pembuktian ada pada pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut. (Arie S. Hutagalung)
b. Dalam perspektif 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 tidak jujur harus tetap dianggap *bezitter* yang jujur walaupun diragukan. Oleh karena itu dikatakan bahwa seseorang yang menuduh seorang *bezitter* memperoleh *bezit* dengan itikad buruk, diharuskan untuk membuktikan adanya itikad buruk tersebut. Namun, bilamana itikad buruk tersebut tidak dapat dibuktikan adanya, maka seorang *bezitter* tersebut oleh hukum dianggap memperoleh *bezit* dengan itikad baik. Karena dalam hukum berlaku suatu asas bahwa kejujuran itu dianggap ada pada setiap orang, sedangkan ketidakjujuran itu harus dibuktikan, sehingga dikatakan bahwa untuk mengetahui pembeli beritikad baik atau tidak sejak perkaranya diajukan ke pengadilan dan mendapat putusan yang sah (Rachmadi Usman).

Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif Sebagai Dasar Penentuan Pemilik Sah

Dari penjelasan-penjelasan yang ada di dalam literatur, sistem publikasi negatif bertendensi positif yang berlaku di Indonesia berdampak pada dapat dipertahankan atau tidaknya klaim hak atas tanah pembeli (beritikad baik).

a. Pada dasarnya, gugatan pemilik asal menjadi daluwarsa setelah lewatnya waktu 5 tahun sejak tanah didaftarkan (A.P. Parlindungan).
b. Ada perbedaan cara pandang dalam menyikapi sistem negatif bertendensi positif: di satu sisi daluwarsa waktu lima tahun dapat menjamin kepastian hukum (Elyana) dan cukup adil (Maria S.W. Soemardjono), sedangkan literatur lainnya mengkritisi terlalu riskan dan tidak memberi perlindungan kepada rakyat kecil (Irawan Soerodjo).
c. Urip Santoso mengingatkan sertifikat hak atas tanah tidak dapat diganggu-gugat (stelsel positif), apabila terpenuhi syarat-syarat kumulatif berikut ini: (a) sertifikat diterbitkan secara sah; (b) hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik; (c) tanah dikuasai secara nyata; dan (d) sertifikat telah berusia 5 (lima) tahun.

Prinsip Kehati-hatian Dalam Jual Beli Sebagai Alat Ukur Pembeli Beritikad Baik

Dalam literatur, prinsip kehati-hatian *(duty of care)* dalam jual beli tanah masih sedikit sekali dibahas. Subekti dan Boedi Harsono, misalnya, tidak menyinggung perlu adanya suatu kewajiban bagi Pembeli untuk menerapkan prinsip kehati-hatian. Dalam perkembangannya, prinsip kehati-hatian dalam jual beli tanah dikupas oleh sejumlah penulis yang menekankan kewajiban Pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan pada saat jual beli terkait dilakukan.

a. Dalam perkembangan masyarakat madani sekarang ini, baik seorang calon Pembeli atau calon kreditur dapat dikatakan beritikad baik, apabila sebelum membeli tanah atau menggunakan tanah sebagai jaminan utang, meneliti dahulu keabsahan dari pemilik tersebut (Urip Santoso/ Arie S. Hutagalung)

b. Terkait negosiasi dalam jual beli rumah, orang yang akan membeli rumah tersebut wajib meneliti apakah rencana resmi mengenai rumah itu, misalnya rencana pencabutan hak milik. Jika dia tidak melakukan kewajiban tersebut, ternyata hak milik atas tanah tersebut dicabut, maka dia tidak dapat menuntut pembatalan kontrak karena adanya kesesatan, (Ridwan Khairandy).

c. Pembeli setelah membaca Surat Jual Beli Tanah, kemudian menemukan keterangan di dalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama lainnya sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan, siapakah sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli ini, pembeli seharusnya meneliti masalah ini. Bilamana tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan padahal kemudian ternyata tanah tersebut bukan milik Penjual, maka Pembeli yang demikian ini termasuk pembeli yang beritikad buruk *(bad faith)* dan tidak akan dilindungi oleh hukum.\ (Ridwan Khairandy)

5 TINJAUAN PERATURAN

5.1 Sejarah UUPA dan Perkembangannya

Kelahiran UUPA dapat dilepaskan dari semangat zamannya, di mana sebelum lahirnya UUPA telah muncul deretan peristiwa yang mencoba untuk menata sistem negara kesejahteraan. Dekrit presiden 5 Juli 1959, Manisfesto Politik, dan Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960 (disingkat Jarek: Jalan Revolusi kita). Dekrit Presiden 1959 dimaklumatkan untuk kembali kepada UUD 1945, karena pembahasan UUDS 1950 dianggap tidak sesuai dengan jalan revolusi Indonesia. Manipol merupakan pidato Presiden yang diucapkan pada tanggal 17 Agustus 1959 yang kemudian ditetapkan sebagai Garis-Garis Besar Haluan Negara dengan Penetapan Presiden No. 1 Tahun 1960. Dalam Pidato Manipol ini Presiden secara khusus menyinggung persoalan agraria dimana hak *eigendom* yang merupakan warisan sistem hukum agraria kolonial tidak sesuai dengan jiwa suatu negara Indonesia merdeka. Tidak dibenarkan apabila ada orang asing yang memiliki hak *eigendom* atas tanah diwilayah Indonesia. Hanya orang Indonesia yang dapat memiliki hak

milik atas tanah. Adapun Jarek secara tegas memberikan landasan politis permasalahan agraria.[128]

UUPA lahir dilandasi dengan semangat kemerdekaan yang sedapat mungkin melepaskan diri dari semua sistem warisan pemerintahan kolonial. Semangat untuk menyusun sistem pemerintahan merdeka berdasarkan sendi-sendi negara dan bangsa yang merdeka menjadi salah satu pertimbangan yang diajukan dalam menyusun UUPA untuk melepaskan diri dari sistem kolonial yang sangat bertentangan dengan kepentingan rakyat. Selain itu, pertimbangan yang diajukan dalam konsideran UUPA juga untuk mengakhiri dualisme hukum yang mengatur hukum agraria, di mana ada hukum barat yang mengatur tanah-tanah dengan hak barat dan tanah adat yang diatur dengan hukum adat. Di samping itu, terdapat juga tanah-tanah swapraja yang diciptakan oleh pemerintahan swapraja, seperti tanah *grand* sultan.

Dualisme hukum ini telah menimbulkan kesukaran-kesukaran yang menyulitkan bagi pelaksanaan hukum agraria. Untuk sebidang tanah yang tunduk pada hukum adat dan harus berhadapan dengan subyek yang tunduk pada non-hukum adat, misalnya, lalu hukum apa yang dapat digunakan untuk menjaga ketertiban kepemilikan atas tanah tersebut? Dualisme hukum ini juga dinilai tidak sesuai dengan sendi-sendi suatu negara merdeka, karena dualisme ingin menerapkan hukum pemerintahan jajahan ke daerah jajahannya bagi golongannya, dengan membiarkan tanah jajahan tetap dibawah hukumnya sendiri.[129] Sehingga, dualisme ini dipandang sebagai ancaman bagi suatu negara yang baru saja memproklamasikan kemerdekaanya sebagai bangsa yang berusaha untuk membangun persatuan dan kesatuan bangsa dengan memberikan pelayanan yang sama bagi rakyatnya.

---

[128] Pidato Jarek yang diucapkan oleh Presiden Soekarno di antaranya berisi:
Bahwa tanah tidak boleh menjadi alat penghisapan, apalagi penghisapan dari modal-asing terhadap rakyat Indonesia, terutama kaum tani, karena itu harus dihapuskan hak eigendom, wet-wet agraris bikinan Belanda, domeinverklaring dan lain sebagainya.
"Tanah untuk Tani!" tanah untuk mereka yang betul-betul mengharap tanah. Tanah tidak untuk mereka yang dengan duduk ongkang-ongkang menjadi gemuk-gendut karena menghisap keringat orang-orang yang disuruh menggarap tanah itu!
Hak milik atas tanah masih kita akui! Orang masih boleh mempunyai tanah turun temurun! Hanya luasnya milik itu diatur, baik maksimumnya maupun minimumnya. Dan hak milik atas tanah itu kita nyatakan berfungsi sosial. Negara dan kesatuan-kesatuan masyarakat hukum mempunyai kekuasaan yang lebih tinggi daripada hak milik perseorangan.

[129] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya,* Jilid I Hukum Tanah Nasional, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm. 68.

Undang-undang agraria yang disusun oleh panitia agraria UGM juga memasukkan semangat untuk menghilangkan pengaruh sistem hukum agraria kolonial demi tercapainya pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional. Dualisme juga menjadi alasan yang ingin dihilangkan dalam memori penjelasan ini, di mana dualisme dianggap tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa, karena dualisme hukum tidak menjamin kepastian hukum bagi rakyat asli.[130]

UUPA tidak sekedar mengatur ketentuan-ketentuan mengenai perombakan hukum agraria semata, tetapi juga ingin menyelesaikan persoalan-persoalan kesejahteraan bagi rakyat yang telah lama mengalami pemiskinan karena ulah pemerintah jajahan. Dengan sendirinya, UUPA mencoba untuk membangun dan mengusahakan kesejahteraan bagi rakyat melalui *landreform*. Untuk melaksanakan hal tersebut, reformasi agraria memuat 5 program utama:

1. Pembaruan hukum agraria melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum;
2. Penghapusan hak-hak asing dan konsensi-konsesi kolonial atas tahan;
3. Mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur;
4. Perombakan pemilikan dan penguasaan tanah, serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusahaan tanah, dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan;
5. Perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, serta penggunaannya secara terencana sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.

Pada prinsipnya, UUPA mencabut semua norma yang ada dalam KUH Perdata sepanjang mengenai tanah, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Untuk mengakhiri dualisme hukum pertanahan yang ada di Indonesia, UUPA dengan tegas mencabut:

(1) *"Agrarische Wet"* (Staatsblad 1870, No. 55), sebagaimana termuat dalam Pasal 51 *"Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indië"* (Staatsblad 1925, No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;

[130] Imam Soetikjo, *Proses Terjadinya UUPA*, Gadjahmada University Press, Yogyakarta, 1987. hlm. 107.

(2) a. *"Domeinverklaring"* sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 *"Agrarisch Besluit"* (Staatsblad 1870, No. 118); b. *"Algemene Domeinverklaring"* dalam Staatsblad 1875, No. 119 A; c. *"Domeinverklaring untuk Sumatera"* sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 dari Staatsblad 1874, No. 94f; d. *"Domeinverklaring untuk Karesidenan Menado"* tersebut dalam Pasal 1 dari Staatsblad 1877, No. 55; e. *"Domeinverklaring untuk Residentie Zuider- en Oosterafdeling van Borneo"* tersebut dalam Pasal 1 dari Staatsblad 1888, No. 58.

(3) *Koninklijk Besluit* tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatsblad 1872, No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;

(4) Buku ke-II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* yang masih berlaku pada mulai berlakunya UU ini.

Selain itu, masih ada ada beberapa pasal di luar buku II yang mengatur tentang hukum pertanahan. Pertanyaannya, apakah pasal-pasal ini dengan sendirinya dicabut, seperti misalnya Pasal 1588 sampai dengan Pasal 1600 Buku III KUH Perdata, yang mengatur tentang sewa menyewa tanah? Pasal ini menurut Boedi Harsono dengan sendirinya dicabut, karena hukum adat juga mengatur persewaan tanah. Apabila pasal ini masih diberlakukan, maka dualisme hukum masih akan terjadi dan hal ini bertentangan dengan jiwa UUPA untuk menyelenggarakan unifikasi hukum. Pasal-pasal lain yang berada di luar buku II, sepanjang ia mengatur hukum agraria, maka dengan sendirinya pasal tersebut menjadi tidak berlaku. Pasal 1955 dan Pasal 1963 yang terdapat di Buku IV KUH Perdata dan mengatur tentang daluwarsa, dianggap menjadi tidak berlaku juga, karena pasal ini pada hakekatnya merupakan pelaksanaan Pasal 610 yang terletak di buku II KUH Perdata.

UUPA sebagai undang-undang pokok yang mengatur hukum pertanahan dibuat untuk mengatur hal-hal yang sifatnya mendasar. UUPA di samping memberikan landasan dan asas-asas umum juga memberikan ruang bagi perkara-perkara yang belum diatur dalam peraturan ini, dengan mencantumkan pasal-pasal peralihan untuk menghindari kekosongan hukum. Pasal 58 UUPA mengatur tentang peralihan yang sifatnya umum.

"Selama peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini serta diberi tafsiran yang sesuai dengan itu." (Pasal 58 UUPA)

Pasal ini memberikan landasan bagi peraturan-peraturan yang ada sebelum diundangkannya UUPA untuk tetap berlaku sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan, yaitu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan UUPA. Pasal ini menurut Boedi Harsono merupakan pasal peralihan yang umum, berlaku bagi setiap peraturan lama yang masih akan diberlakukan dalam rangka hukum tanah yang baru, dengan syarat:

1. Jika UUPA menghendaki sesuatu soal diatur didalam peraturan pelaksanaan, serta peraturan pelaksanaan itu belum ada, maka yang berlaku adalah peraturan lama.
2. Jika syarat yang pertama telah dipenuhi, masih perlu diuji apakah isinya tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan UUPA.
3. Jika kedua syarat tersebut dipenuhi, maka peraturan yang lama itu harus ditafsirkan yang sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.[131]

UUPA sebagai undang-undang pokok yang mengatur lalu lintas hukum agraria belum sepenuhnya selesai dilakukan. Pasca pencabutan Buku II KUH Perdata, hingga sekarang, UUPA belum mengatur secara lebih lanjut asas-asas hak kebendaan yang sebelumnya memberlakukan Buku II KUH Perdata terhadap setiap hak kebendaan dalam transaksi hak kebendaan yang dilakukan oleh masyarakat. Kajian tentang hukum adat untuk mendukung proses pelaksanaan ketertiban hukum agraria belum sepenuhnya dapat menambal kekurangan-kekurangan yang dihadapi oleh masyarakat dalam praktoik peralihan hak kebendaan atas tanah. Sehingga, ini menimbulkan ketidak-pastian hukum dan permasalahan sengketa pertanahan yang muncul belum dapat diselesaikan secara konsisten.

[131] *Ibid*, hlm. 142-143.

Sengketa kepemilikan atas tanah banyak terjadi di masyarakat, mungkin karena tidak adanya hukum tertulis yang mengatur perjanjian jual beli tanah. Sementara itu, hukum adat yang digunakan untuk menggantikan hukum perjanjian jual beli tanah juga tidak diberlakukan secara konsisten. Perjanjian jual beli tanah menggunakan konsep perjanjian hukum adat, tetapi menghilangkan lembaga adat yang sangat berperan dalam proses perjanjian jual beli tanah, yaitu peran para ketua persekutuan dan/ atau Kepala Desa yang menjadi aktor penting dalam proses jual beli tanah, karena di samping menjadi saksi atas perbuatan hukum tersebut, mereka juga dapat memberikan nasehat hukum terkait tanah yang menjadi obyek jual beli. UUPA telah menggantikan peran kepala persekutuan atau kepala desa ini dengan pejabat pembuat akta tanah untuk setiap proses perjanjian jual beli tanah. Seakan-akan terdapat ambiguitas dalam pemberlakuan hukum adat oleh UUPA. Di satu sisi hukum adat dijadikan sebagai sumber hukum agraria nasional, namun di sisi yang lain UUPA sendiri mengikis peran hukum adat dalam lalu lintas hukum pertanahan.

UUPA mencoba untuk memberikan jaminan kepastian hukum dengar membuat ketentuan agar setiap bidang tanah harus didaftarkan. Pendaftarar tanah menjadi bagian penting dalam menjamin kepastian hukum.

" Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan PP.

Pendaftaran tersebut [...] meliputi:

a. *pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
b. *pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
c. *pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."*

Pasal 19 ayat (1) UUPA

Jaminan kepastian hukum diberikan oleh UUPA dengan adanya pendaftaran tanah, berupa surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun, surat tanda bukti hak berupa sertifikat ini tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak. Artinya, ia masih bisa dikalahkan oleh gugatan yang diajukan oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut, meskipun setelah diterbitkanya sertifikat atas nama tergugat. Hal ini terjadi, karena UUPA menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, sehingga kekuatan sertifikat sebagai alat bukti tidak berlaku mutlak.

Secara garis besar, terdapat dua sistem publikasi tanah, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.[132] Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak.[133] Seseorang yang telah tercatat namanya dalam bukti kepemilikan hak atas tanah, dapat dipastikan sebagai pemilik yang sah dan mendapat jaminan kepastian dari negara. Karena, negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Dalam sistem publikasi positif, Pembeli dengan itikad baik dan dengan pembayaran *(the purchase good faih and for value)*, dianggap memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register. Pembeli Beritikad Baik ini juga mendapatkan apa yang disebut sebagai suatu *indefeatsible title* (hak yang tak dapat diganggugugat).

Asas itikad baik yang dianut dalam sistem pendaftaran positif ini berusaha untuk melindungi orang yang beritikad baik, meskipun itikad baik tidak dapat dilihat secara lahiriah, karena itikad baik merupakan aspek batiniah yang tidak kasat mata. Karena sulitnya menilai aspek batiniah dari itikad baik, maka diberlakukan asas fiksi hukum bahwa hanya orang yang beritikad baik sajalah yang bersedia memperoleh hak dari orang yang terdaftar haknya.[134] Menurut Boedi Harsono, dengan selesainya pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut atau mengajukan gugatan kepada Pembeli Beritikad baik tersebut, tetapi dalam keadaan tertentu, ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada negara.

Sedangkan dalam sistem pubikasi negatif, pendaftaran tanah tidak menjadi jaminan perlindungan absolut kepemilikan atas tanah, sistem ini hanya menilai sahnya suatu perbuatan hukum yang dilakukan. Dalam sistem

[132] Boedi Harsono, *Op.Cit.* hlm. 81.
[133] *Ibid.* hlm. 80.
[134] J. Andi Hartanto, *Op. Cit.* hlm. 48.

ini berlaku asas yang dikenal *nemo plus juris in alium potest quam ipse habet*. Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punya. Tidak ada jaminan kebenaran data yang disajikan oleh negara dalam sistem publikasi negatif, sehingga tidak memberikan jaminan kepastian dan alat pembuktian yang mutlak bagi orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah. Asas ini berusaha untuk melindungi kepentingan Pemilik Asal yang tanahnya telah didaftarkan oleh orang yang tidak berhak. Berdasarkan asas ini, Pemilik Asal dapat mengajukan gugatan terhadap siapa saja yang telah mendaftarkan tanahnya. Untuk menutupi kelemahan yang disebabkan oleh sistem publikasi negatif, negara menelurkan lembaga *aquisitieve verjaring*.[135]

Sistem publikasi tanah yang diatur dalam PP No. 10/1961 (yang telah dicabut dengan PP No. 24/1997) menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 19 UUPA.[136] Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 juga menyatakan, sistem pendaftaran tanah tidak menggunakan sistem publikasi positif, tetapi sistem publikasi negat tidak murni, atau dalam bahasa yang sering digunakan oleh para pak hukum agraria, sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Aspe positif dalam pendaftaran tanah dapat dilihat dari prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik dan data yuridis, serta penerbitan sertifikat yang dapat menjadi alat bukti yang kuat. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang seimbang bagi pihak yang beritikad baik menguasai sebidang tanah dan telah didaftarkan sebagai pemegang hak.

Pada dasarnya, publikasi tanah dengan sistem negatif mengatur tentang Pendaftaran Akta *Registration of Deeds* yang menunjukkan adanya perbuatan hukum, peristiwa hukum dan akibat hukum. Dalam hal ini, berlaku asas *nemo plus iuris* yang memberikan perlindungan terhadap pemilik sebenarnya, bukan pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah. Meskipun seseorang namanya tercantum dalam sertifikat tanah, bisa jadi ia dapat dikalahkan oleh pemilik sebenarnya di depan pengadilan, meskipun ia memiliki sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

---

[135] Boedi Harsono, Op. Cit, hlm. 82.
[136] *Ibid.* hlm. 477.

Adopsi terhadap sistem publikasi negatif bertendensi positif dan belum diaturnya hukum kebendaan atas tanah telah menimbulkan ketidakpastian dalam perkara perlindungan hukum terhadap proses jual beli tanah, khususnya perlindungan terhadap Pembeli Beritikad Baik. Meskipun UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yang dapat dijadikan sebagai sarana untuk menerbitkan sertifikat yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat, sistem publikasi tanah negatif yang bertendensi positif belum sepenuhnya menciptakan kepastian hukum bagi Pembeli dari tipu daya penjual yang curang. Sehingga, banyak terjadi gugatan yang diajukan oleh Pemilik Asal terhadap Pembeli Beritikad Baik yang memperoleh tanah melalui perjanjian jual beli.

Gugatan Pemilik Asal terhadap pembeli beritikad baik pada dasarnya adalah gugatan terhadap hak kebendaan. Pemilik Asal merasa bahwa dirinya adalah pemilik benda yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Pembeli Beritikad Baik. Pemilik Asal merasa memiliki hubungan hukum dengan benda yang dikuasai dan miliki oleh pembeli beritikad baik, sehingga Pembeli beritikad baik telah mengganggu kenyamanan pemilik asal dalam menikmati hak kebendaannya. Menurut yurisprudensi, pemilik asal *(eigenaar)* cukup membuktikan bahwa benda yang diminta kembali merupakan hak miliknya, Pemilik Asal tidak perlu membuktikan bagaimana ia memperoleh hak milik tersebut.[137]

Pembeli Beritikad Baik yang merasa bahwa benda yang digugat oleh pemilik asal adalah miliknya, akan mempertahankan kepemilikan atas benda tersebut dengan mengemukakan hubungan hukum antara dia dengan bendanya. Pembeli Beritikad Baik dapat mengemukakan bagaimana ia memperoleh hak milik kebendaan tersebut, untuk membuktikan bahwa ia adalah seorang *bezitter/eigenaar* yang memperoleh benda dengan itikad baik, sehingga sebagai *bezitter/eigenaar* beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.[138]

Untuk memahami secara lebih jelas tentang doktrin "Pembeli Beritikad Baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang" dalam UUPA, perlu diuraikan dulu satu persatu muatan yang terkandung didalamnya.

---

[137] Sri Soedewi Asjchoen Sofyan, *Hukum Perdata: Hukum Beda,* Liberty, Yogyakarta, 1974, hlm. 60

[138] Gugatan kebendaan dapat diajukan oleh bezitter ataupun houder.

"Pembeli" dalam frasa di atas dapat kita pahami sebagai orang yang melakukan perjanjian jual beli dengan orang lain, dalam hal ini adalah Penjual. Perlindungan terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli diberikan terhadap jaminan kenyamanan dalam menikmati barang yang dibeli dengan mewajibkan kepada penjual untuk menjamin keamanan Pembeli dalam menikmati barang. Dengan demikian, hubungan hukum antara Pembeli dan Penjual adalah hubungan hukum perorangan, di mana Pembeli dapat menuntut ganti rugi kepada Penjual, apabila Pembeli mendapat gangguan atas barang yang dibeli.

Selanjutnya, perlindungan terhadap Pembeli juga dimaknai sebagai perlindungan terhadap hubungan kebendaan antara pembeli dan bendanya. Perlindungan ini diberikan karena ia memperoleh hak kebendaan tersebut dengan itikad baik. Perjanjian jual beli menjadi alas hak yang sempurna bagi pembeli untuk mempertahankan benda yang dibeli, terhadap siapapun yang mencoba mengganggu pembeli dalam menikmati barang. Perjanjian jual beli ini dibarengi dengan peralihan hak kebendaan antara pembeli dengan penjual.

Berdasarkan pertimbangan di atas, kedudukan pembeli sebagai subjek yang dilindungi dapat dilakukan ditinjau dari dua sisi, yaitu perlindungan terhadap Pembeli karena hubungan perseorangan (*persoonlijk*) antara Penjual dan Pembeli, dan perlindungan Pembeli dalam hubungannya dengan benda yang dibeli, karena ia memperoleh benda tersebut dengan alas hak yang sempurna.

5.2 Pengertian Pembeli Beritikad Baik

Menurut KUH Perdata

Menurut hemat kami, frasa "itikad baik" yang dimaksud dalam doktrin "pembeli beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang" merupakan asas itikad baik yang memiliki kesamaan fungsi dalam hukum benda, di mana *bezit* (kedudukan berkuasa) yang diperoleh dengan itikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang. 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. Artinya, ia tidak mengetahui cacat atau cela dari (proses perolehan) barang tersebut, sebagaimana diatur di 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." (Pasal 531 KUH Perdata)

Perlindungan ini diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut kepada Pembeli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 551 KUH Perdata.[139] Sehingga, Pembeli Beritikad Baik mendapatkan perlindungan atas hubungan hukum antara pemegang hak kebendaan dengan bendanya (hak absolut).

"Tuntutan seperti itu [mempertahankan besit di hadapan hakim, dalam hal besitnya terganggu, red.] juga boleh diajukan sekalipun besit itu diperoleh dari seseorang yang tidak cakap menurut hukum untuk memindah-tangankan barang tersebut." (Pasal 551 KUH Perdata)

[139] Rahmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 165

Menurut Subekti, *bezit* merupakan suatu keadaan lahir, dimana seorang menguasai suatu benda seolah-olah kepunyaan sendiri, keadaan mana oleh hukum diperlindungi, dengan tidak mempersoalkan hak milik atas benda itu sebenarnya ada pada siapa.[140] Meskipun masih belum jelas siapa pemilik sah suatu hak kebendaan, tetapi orang yang menguasai hak kebendaan tersebut mendapatkan jaminan perlindungan hukum. Dalam hal ini, seseorang dianggap seolah-olah sebagai pemilik dari benda yang berada pada kekuasaannya. Sementara menurut Rahmadi Usman, pengertian *bezit* mendekati atau hampir sama dengan pengertian *eigendom* (hak milik). Bedanya dengan *eigendom*, *eigendom* menunjukkan suatu **hubungan hukum** dengan pemiliknya, sedangkan *bezit* menunjukkan **hubungan nyata** antara pemegang *bezit* dengan bendanya.[141]

Bezit pada dasarnya memiliki dua fungsi, yaitu fungsi *politioneel* dan fungsi *zakenrechtelijk*. Setiap pemegang *bezit* mendapatkan perlindungan hukum dari setiap penganggu yang mencoba untuk mengambil hak kebendaan yang secara nyata ia kuasai. Fungsi *politioneel* memberikan perlindungan hukum terhadap *bezit* berdasarkan keadaan nyata, tanpa mempersoalkan hak milik atas benda tersebut sebenarnya milik siapa.[142] Sedangkan fungsi *zakenrechtelijk* mengandung arti bahwa setelah beberapa waktu tertentu keadaan kenyataan itu berjalan tanpa adanya protes dari pemilik yang sebelumnya, maka keadaan kenyataan itu akan barulah menjadi hak, yaitu yang tadinya *bezit* itu akan berubah menjadi lembaga hak milik dengan adanya *verjaring* (daluwarsa).[143]

Perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada *bezit* beritikad baik, bahkan *bezit* dengan itikad buruk juga mendapatkan perlindungan. Seseorang yang menguasai hak kebendaan dinyatakan sebagai *bezit* beritikad buruk, apabila ia mengetahui benda yang ia kuasai merupakan benda milik orang lain.

"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". (Pasal 532 KUH Perdata)

---

[140] Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1985. hlm. 63
[141] Rahmadi Usman, *Loc.Cit*, hlm. 141
[142] *Ibid*, hlm 160
[143] *Ibid*

Namun, terkait adanya itikad buruk ini, menurut KUH Perdata pemegang *bezit* tak akan dapat memperoleh hak milik atas tanah yang dikuasainya melalui lembaga daluwarsa, meskipun dengan lewatnya waktu dia mungkin saja berlindung dibalik hapusnya tuntutan hukum.

"Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk." (Pasal 1967 KUH Perdata)

Dengan demikian, unsur mengetahui keabsahan hak milik yang diperolehnya merupakan unsur yang membedakan antara *bezit* beritikad baik dengan *bezit* beritikad buruk. Dan, pada prinsipnya, semua pemegang *bezit* akan dianggap sebagai pemegang *bezit* beritikad baik, sampai kemudian dapat dibuktikan sebaliknya (melalui Pengadilan).

"Pemegang besit harus selalu dianggap beritikad baik barangsiapa menuduhnya beritikad buruk, harus membuktikannya." (Pasal 533 KUH Perdata)

Pasal ini dengan sendirinya mengatur tentang beban pembuktian dari seorang "penganggu" penguasaan hak kebendaan (kata "pengganggu" di sini belum tentu berkonotasi negatif, karena bisa jadi dia (ternyata) justru pemegang hak milik yang sah). Bagaimanapun, pihak yang mengganggu harus membuktikan di depan Hakim bahwa pemegang *bezit* terkait merupakan pemegang *bezit* beritikad buruk, dengan mengajukan bukti bahwa orang tersebut sebenarnya telah mengetahui bahwa dia memperoleh benda yang menjadi objek perkara tidak secara sah. Selama penganggu ini tidak dapat membuktikan adanya unsur mengetahui adanya cacat benda tersebut pada pembeli, maka pihak yang menguasai benda terkait tetap harus dianggap sebagai pemegang *bezit* beritikad baik.

Perlindungan Pembeli Beritikad Baik dalam jual beli tanah diberikan karena tanah dianggap sebagai benda tidak bergerak karena sifatnya. Peralihan hak atas tanah tidak sekedar peralihan nyata, tetapi harus dilakukan dengan melakukan balik nama. Untuk dapat melakukan balik nama dari Penjual dan Pembeli, maka Penjual haruslah orang yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut. Dengan sendirinya, perlindungan

pembeli beritikad baik karena ia tidak mengetahui cacat atau cela atas barang yang menjadi objek jual beli.

Menurut UUPA

Pasca diberlakukannya UUPA, pasal-pasal yang mengatur hubungan hukum berobjek tanah dengan sendirinya dinyatakan tidak berlaku, termasuk perjanjian jual beli yang diatur dalam Buku III KUH Perdata, karena pasal tersebut digunakan untuk mengatur hubungan hukum dengan objek jual beli tanah. UUPA secara tegas memberlakukan hukum adat sebagai hukum yang berlaku untuk setiap hubungan hukum mengenai tanah.[144] 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.

Menurut Soerjono Soekanto, jual beli tanah adalah suatu perbuatar pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. **Terang**, berar bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapa. kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. **Tunai**, berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.[145] Transaksi atas tanah jenis ini disebut sebagai transaksi perbuatan hukum bersifat dua-pihak *(tweezijdige rechtshandeling)* yang pada intinya transaksi dilakukan untuk melakukan pengoperan, penyerahan dengan pembayaran kontan.[146]

---

[144] Pemberlakuan KUH Perdata hanya terhadap perkara-perkara yang tidak ada aturannya di dalam UUPA atau hukum adat. Dalam kondisi ini, para pihak diperkenankan untuk memberlakukan KUH Perdata (lihat Pasal Peralihan Umum dalam UUPA).

[145] Soerjono Soekanto, *Menindjau Hukum Adat Indonesia,* Penerbit Seoroengan, Jakarta, 1958, hlm. 189.

[146] *Ibid.* hlm. 86., *Menindjau Hukum Adat Indonesia,* Soeroengan, Djakarta, 1958, hlm. 86. Bentuk-bentuk jual beli atas tanah menurut hukum adat: 1. Jual Lepas: proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan bekas Penjual dengan tanahanya menjadi lepas sama sekali; 2. Jual gadai: suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut; 3. Jual tahunan: perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subjek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa sesudah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu; 4. Jual gangsur: walaupun sudah terjadi pemindahan atas tanah kepada Pembeli, akan tetapi tanah masih tetap berada di tangan Penjual, artinya Penjual masih tetap mempunyai hak pakai, yang bersumber dari ketentuan yang disepakati oleh Penjual dengan Pembeli.

Pentingnya peran Kepala Persekutuan dalam proses peralihan hak atas tanah terjadi karena kepala persekutuan dianggap sebagai orang yang mengetahui dan memahami penyusunan hak-hak persekutuan. Campur tangan para Kepala Persekutuan ditujukan karena pemakaian dan penyusunan hak-hak warga persekutuan itu secara demikian rupa sehingga sesuai dengan cita-cita untuk mempertahankan persekutuan pada saat itu maupun pada masa mendatang.[147] Peran Kepala Persekutuan juga dapat memberi nasehat hukum kepada para pihak tentang objek jual beli. Dalam hal ini, berkaitan dengan hak Ahli Waris dan kedudukan tanah yang menjadi objek jual beli dalam hak persekutuan. Meskipun tanah tersebut menjadi hak milik dari salah satu anggota persekutuan, tetapi hak kepemilikan tersebut dibatasi oleh hak persekutuan atas tanah.

Di Jawa, Penghulu Adat akan menilai apakah jual beli yang akan dilangsungkan itu sudah sesuai dengan tertib umum masyarakat, mengangkat berita jual beli ini ke permukaan agar diketahui khalayak, melibatkan saksi-saksi, dan menilai adakah hak pihak lain atas tanah itu. Ini dalam upaya membuat jual beli itu terang sedari awal. Saksi yang dimaksud di sini, misalnya, Ahli Waris yang lain dan pemilik tanah yang berdampingan dengan tanah objek jual beli. Mereka akan diminta hadir ketika perjanjian disepakati.[148]

Tidak menemui Penghulu Adat berarti pembeli tidak memiliki niat baik. Ini berdampak serius bagi dirinya di kemudian hari. Jika terjadi sengketa, katakan penjual ternyata telah menjual tanah tersebut lebih dari satu kali, maka Pembeli yang tidak beritikad baik tadi akan kehilangan pengakuan hukum dari adat setempat atas haknya terhadap tanah tersebut. Oleh karena itu, jual-beli di dalam masyarakat adat di Indonesia pada umumnya, berarti seorang calon pembeli menghubungi Penghulu, dilakukan serangkaian proses sebagaimana telah disampaikan di atas, dipanggil para saksi, jika tidak ada keberatan dari para saksi maka dibuatlah perjanjian sederhana –semacam akta, lalu dilakukan pembayaran dan penyerahan tanah di muka Penghulu Adat dan para saksi. [149]

---

[147] R. Van Dick, *Pengantar Hukum Adat Indonesia,* Bandung, Vanhoeve, 1954, hlm. 50.
[148] Mr. B. Ter Haar, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat,* Jakarta: PT Pradnya Paramitra, 1991, hlm. 88. Lihat juga Soekanto, *Menindjau Hukum Adat Indonesia,* Jakarta: Penerbit Soeroengan, 1958, hlm. 86-89.
[149] *Ibid.* hlm 85-86.

Itikad baik juga tercermin dalam sistem pembayaran uang muka atau yang biasa disebut *panjar.* Pihak Penjual dan Pembeli menunjukan itikad baiknya di sini, di mana jika Pembeli telah memberikan panjar, maka Penjual dilarang menawarkan tanahnya/barangnya kepada pihak lain. Pembeli dan Penjual terikat dan dituntut untuk memenuhi prestasinya. Jika Pembeli tidak melunasi pembayarannya, maka panjar menjadi hangus dan Penjual berhak menawarkan kepada pihak lain. Jika pembayaran telah dilunasi, Penjual tidak menepati janjinya, panjar Pembeli akan dikembalikan. Bahkan jika ada kerugian Pembeli akibat ini, maka Penjual tanpa paksaan rela membayar kerugian pembeli. [150] Transaksi yang dilakukan dihadapan Kepala Persekutuan tidak menjamin sah tidaknya peralihan hak atas tanah tersebut. tetapi Pembeli yang melakukan jual beli secara terang dihadapan Pamong Desa tetap mendapat lindungan sekalipun terhadap pemilik sebenarnya. Jika terjadi hal seperti ini, pemilik tanah yang sebenarnya dapat menuntut uang penjualan kepada Penjual yang tidak berhak itu.[151]

Lembaga hukum adat yang digunakan dalam transaksi jual beli tanah merupakan lembaga hukum untuk melayani kebutuhan masyarakat yan masih sederhana. Maka perlu modernisasi terhadap transaksi jual beli tana untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang modern.[152] Untuk memenuh kebutuhan ini, Pemerintah telah mengeluarkan PP No. 10/1961 yang telah dicabut dan diganti dengan PP No. 24/1997.

UUPA tidak mengatur perjanjian jual beli tanah secara tertulis. Perjanjian obligatoir jual beli tanah memberlakukan hukum adat sebagai hukum yg mengatur perjanjian jual beli tanah antara para pihak. Untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, UUPA mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan, agar diterbitkan sertifikat atas tanah sebagai alat bukti yang kuat. 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. Dengan pendaftaran tanah, orang yang memegang sertifikat tanah dapat membuktikan kepemilikannya atas suatu bidang tanah.

---

[150] Soekanto, *Op. Cit.* hlm. 97.
[151] Van Dick, *Op. Cit.* hlm. 59.
[152] Boedi Harsono, hlm. 207.

Pengundangan PP No. 24/1997 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.[153]

Dengan demikian, UUPA hanya mengatur perjanjian peralihan hak kebendaan dari Penjual kepada pembeli dengan penerbitan sertifikat atas nama Pembeli.

5.3 Syarat Sahnya Perolehan Hak Atas Tanah

Menurut KUH Perdata

Tanah merupakan salah satu benda (objek) yang dapat dikuasai oleh setiap orang (subjek) dengan hak kebendaan yang telah diatur dalam hukum benda. Perolehan hak kebendaan menurut doktrin hukum benda secara umum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu dengan jalan *occupatio* dan dengan jalan *traditio.* Cara memperoleh hak kebendaan dengan jalan *occupatio* dilakukan dengan mendaku atau menduduki benda yang dikehendaki. Cara memperoleh ini bersifat *originair*, artinya seseorang memperolehnya secara mandiri tanpa bantuan dari orang yang menguasai lebih dahulu.[154] Cara perolehan hak kebendaan yang kedua adalah *traditio,* dilakukan karena ada seseorang yang sebelumnya menguasai hak kebendaan tersebut telah menyerahkan benda yang dikuasainya kepada orang lain. Cara perolehan hak kebendaan ini bersifat derivatif, dimana pemegang *bezit* memperoleh hak kebendaan tersebut dengan bantuan dari orang lain yang lebih dahulu menguasainya.[155]

---

[153] Lihat Penjelasan Umum PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

[154] Sri Soedewi Asjchoen Sofyan, *Op. Cit.* hlm. 88. Cara perolehan hak kebendaan secara *occupatio* memunculkan lembaga *verjaring* yang diatur dalam pasal 1977 KUH Perdata.

[155] *Ibid,* hlm. 89.

Perolehan hak kebendaan ini diatur dalam pasal Pasal 538 KUH Perdata memberi aturan tentang bagaimana seseorang dapat memperoleh hak kebendaan tersebut.

"Kedudukan berkuasa atas sesuatu kebendaan diperoleh dengan cara melakukan perbuatan menarik kebendaan itu dalam kekuasaanya, dengan maksud mempertahankannya untuk dirinya sendiri". (Pasal 538 KUH Perdata)

Ketentuan pasal ini dianggap kurang tepat untuk menggambarkan bagaimana seseorang memperoleh hak kebendaan. Seorang Ahli Waris tidak perlu melakukan perbuatan hukum untuk mendapatkan hak kebendaan dari pewaris. Dengan sendirinya Ahli Waris mendapat harta peninggalan dari orang yang meninggal tanpa harus melakukan perbuatan hukum apapun. Selanjutnya dalam hal "kekuasaan", pemaknaan kekuasaan ini tidak harus dimaknai secara sempit, bahwa *bezit* harus menguasai langsung bendanya. Istilah "kekuasaan" dapat dimaknai secara luas, artinya *bezitter* tidak perlu secara langsung menguasai bendanya, tetapi ia dapat menyuruh seseorang untuk mengerjakan sesuatu. Kemudian makna dari "dengan maksud mempertahankannya untuk dirinya sendiri dalam artian bahwa *bezitter* ingin mempertahankan benda tersebut untuk dimiliki selamanya. Menurut Sri Soedewi, ketentuan ini juga kurang tepat karena perolehan *bezit* dapat juga untuk dijual bendanya,[156] tanpa ada maksud untuk memiliki bendanya selama-lamanya.

Kekurangan yang dimiliki oleh pasal di atas disebabkan pasal tersebut mengatur cara perolehan hak kebendaan secara umum. Hukum benda sebagai hukum yang tertutup telah menentukan hak kebendaan apa saja yang dapat diperoleh oleh orang perorangan. Ada beberapa jenis hak kebendaan yang diatur dalam Buku II KUH Perdata. Di luar hak kebendaan yang telah ditentukan ini, seseorang tidak dapat menentukan hak kebendaan lagi. Salah satu hak kebendaan yang telah ditentukan dalam Buku II KUH Perdata adalah hak milik yang diatur dalam Bab Ketiga tentang Hak Milik (Pasal 570 hingga Pasal 672).

---

[156] Lihat, Sri Soedewi, hlm. 88-89.

Tata cara perolehan hak milik diatur secara spesifik dalam Pasal 584 KUH Perdata:

"Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut Undang-Undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu." (Pasal 584 KUH Perdata)

Pengaturan cara perolehan hak milik dalam pasal ini seakan-akan dilakukan secara limitatif, artinya tidak ada alternatif lain selain yang telah ditentukan oleh Pasal 584 ini. Padahal, cara perolehan hak milik diatur semestinya diatur secara enuntiatif. Di luar cara yang telah ditentukan secara limitatif tersebut, juga diatur cara perolehan hak milik yang juga ditentukan oleh *wet* (peraturan perundang-undangan khusus).[157]

Cara perolehan hak milik yang diatur dalam Pasal 584 KUH Perdata ini terdiri dari :

1. Pendakuan (*toeeigening*);
2. Ikutan (*natrekking*);
3. Lampaunya waktu/daluwarsa (*verjaring*);
4. Pewarisan (*erfopvolging*);
5. Penyerahan (*levering*).

Untuk lebih fokusnya, maka uraian selanjutnya hanya membahas cara perolehan hak milik dengan jalan *verjaring* (daluarsa) dan *levering* (penyerahan atau pengoperan).

Levering atau Penyerahan

Penyerahan merupakan salah satu cara perolehan hak yang sering dilakukan dalam lalu lintas hubungan keperdataan yang terjadi dimasyarakat. Suatu penyerahan dianggap sah apabila memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Harus ada perjanjian yang *zakelijk*;
2. Harus ada titel (alas hak);
3. Harus dilakukan oleh orang yang wenang menguasai bendanya;
4. Harus ada penyerahan nyata.

---

[157] *Ibid.*, hlm. 62.

Perjanjian *zakelijk* merupakan perjanjian yang menyebabkan pindahnya hak-hak kebendaan seperti hak milik, *bezit* hipotek, gadai dan sebagainya. Perjanjian jenis ini berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam buku III KUH Perdata yang bersifat obligatoir dengan menimbulkan *verbintenis*.[158] Sri Soedewi mencontohkan, dalam perjanjian jual beli tidak dapat menyebabkan beralihnya hak milik, hanya menimbulkan *verbintenis,* yaitu yang satu harus memberikan prestasi dan yang lainnya berhak atas prestasi itu. Perjanjian ini belum mengakibatkan beralihnya hak milik. Setelah adanya penyerahan atas bendanya, maka hak milik tersebut baru beralih, sehingga menurut Sri Soedewi, perjanjian obligatoir tidak menimbulkan atau menyebabkan pindahnya hak *zakelijk,* melainkan hanya menimbulkan hak-hak *persoonlijk*.[159]

Hubungan hukum antara Penjual dan Pembeli yang melakukan perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam buku III KUH Perdata bersifat obligatoir. Antara penjual dan pembeli memiliki kewajiban untuk menjalankan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perikatan tersebut. Terhadap Pembeli diwajibkan untuk melakukan prestasi berupa pembayaran sedangkan bagi Penjual diwajibkan melakukan prestasi berupa penyerahan dan penanggungan (penjaminan). Dengan selesainya perjanjian obligatoir ini, peralihan hak kebendaannya belum beralih dari penjual kepada pembeli. Harus dilakukan perbuatan hukum lanjutan untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut.

Penyerahan benda tidak bergerak dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 616 sampai dengan Pasal 620. Pasal ini menyebutkan bahwa peralihan hak kebendaan atas barang tidak bergerak harus dilakukan dengan akta otentik. Tetapi khusus di Indonesia pada masa Hindia Belanda dan awal-awal kemerdekaan sebelum diundangkannya UUPA, peralihan hak kebendaan

[158] *Ibid,* hlm. 73.

[159] Sri Soedewi. *Ibid.* Sehubungan dengan benda bergerak, terdapat dua teori yang cukup terkenal, yaitu *eigendomstheorie* dan *legitimatietheorie.* Meijers mengemukakan *eigendomstheorie* dengan memberikan penafsiran gramatikal terhadap Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata. Menurut teori ini, bezit terhadap benda bergerak berlaku sebagai alas hak yang sempurna, sedangkan hak yang paling sempurna adalah hak milik, jadi bezit terhadap benda bergerak itu sama dengan hak milik. Teori ini mengabaikan syarat sahnya penyerahan bezit, yaitu harus adanya alas hak yang sah dan harus dilakukan oleh orang yang wenang untuk menguasai benda itu. Sementara *legitimatietheorie* dikemukakan oleh Paul Scholten. Teori ini menyangkal bahwa bezit itu bukan atau tidak sama dengan hak milik, tetapi bezit yang beritikad baik terhadap benda bergerak dijamin keamanannya. Teori ini hanya mengabaikan salah satu syarat sahnya penyerahan, yaitu harus dilakukan oeh orang yang wenang untuk menguasai benda dengan tetap mengharuskan adanya alas hak yang sah.

atas barang tidak bergerak dilakukan dengan menggunakan ketentuan *Overschrijvingsordonnantie* S. 1834, No. 27, yang secara umum mengatur peralihan hak atas benda tidak bergerak harus dilakukan dengan balik nama. Peralihan hak ini dilakukan dengan didaftarkan di tempat Raad van Justitie di hadapan Hakim Raad van Justitie dengan dibantu Panitera Pengadilan. Di suatu daerah yang tidak ada PN, maka balik nama dilakukan di hadapan Kepala Pemerintah Daerah dan dibantu Sekretaris Daerah, atau Komisi pada Kantor Kepala Pemerintah Daerah.

"Bukti milik mutlak dan peralihan dari segala barang tetap atau barang tidak bergerak (yang dimaksud dengan ini: tanah perusahaan, rumah, kebun dan pekarangan beserta semua yang ada di atas atau di dalamnya bersatu karena tertanam di bumi atau di tanah dan terpaku), selanjutnya segala akta, yang atas barang tetap demikian diberi hipotek, dan akhimya semua akta sesi hipotek sedemikian haruslah dibuat, dan bila tidak dilakukan demikian itu, hukumannya batal; dalam daerah tempat kedudukan Raad van Justitie (Pengadilan Negeri), akta itu dibuat di hadapan seorang atau dua orang Komisaris Majelis, dibantu oleh Panitera, dan dalam daerah yang tidak berkedudukan Pengadilan sedemikian, di hadapan Kepala Pemerintahan Daerah, dibantu Sekretaris Daerah, atau bila tidak ada Sekretaris, oleh seorang komisi pada kantor Kepala Pemerintahan Daerah itu." (Pasal 1 *Overschrijvingsordonnantie*)

Pasca kemerdekaan, pendaftaran tanah dilakukan dengan mengacu pada UU No. 53/1947. Undang-undang ini menentukan bahwa pendaftaran balik nama tidak lagi dilakukan di hadapan Hakim Raad van Justitie, tetapi di hadapan Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.

Syarat kedua yang harus dipenuhi dalam penyerahan hak kebendaan adalah adanya alas hak yang sah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 584 KUH Perdata. Ada perbedaan pendapat terkait dengan *titel* (alas hak) ini, apakah penyerahan dan alas hak merupakan satu hal yang sama atau dua hal yang berbeda. Apakah sahnya penyerahan tersebut harus dibarengi dengan sahnya alas hak. Perbedaan ini memunculkan dua pandangan atau ajaran.

Pertama, ajaran *causal* yang berpendapat bahwa jika alas haknya sah, maka penyerahannya juga sah. Kedua, ajaran *abstract* yang menyatakan bahwa penyerahan dan alas hak itu merupakan dua hal yang berbeda; untuk sahnya penyerahan tidak tergantung pada alas hak nyata, sehingga bisa jadi penyerahan haknya tetap sah meskipun titelnya tidak sah. menurut Subekti, ajaran *causal* ingin memberikan perlindungan terhadap pemilik, sedangkan ajaran *abstract* mencoba untuk memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga.

Perlindungan terhadap pihak ketiga ini diberikan karena perjanjian obligatoir tidak harus dilakukan dengan tertulis. Perjanjian jual beli benda tidak bergerak yang dilakukan dengan lisan diperbolehkan menurut ketentuan KUH Perdata. Tetapi perjanjian baik dengan lisan maupun tulisan ini harus diikuti dengan *transfer of ownership* atau *Akte van Transport* (Akte Peralihan) yang harus dibuat secara resmi di depan notaris (dalam perjanjian jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT). Akte ini berisi ketentuan timbal balik yang ditandatangani oleh kedua belah pihak tentang pernyataan bahwa Penjual telah menyerahkan hak miliknya dan Pembeli menerima hak milik atau bendanya.[160]

Syarat ketiga sahnya pemindahan hak milik harus dilakukan oleh orang yang menguasai bendanya. Dan lazimnya orang yang wenang untuk menguasai benda itu adalah pemilik. Dikatakan lazim, karena bisa jadi orang yang menyerahkan bukanlah orang yang memiliki bendanya. Ini terjadi pada seorang piutang yang menjual barang milik debitur kepada pihak ketiga untuk melunasi hutang-hutang debitur.[161] Syarat ketiga ini dapat diterobos dengan ketentuan *verjaring*. Seseorang mendapat hak milik karena daluarsa atau lewat waktu.

Menurut KUH Perdata, suatu perjanjian jual beli dianggap batal apabila barang yang dijual merupakan milik orang lain, dalam hal ini pembeli dapat menuntut pengembalian pembayaran, ganti rugi dan bunga. Tetapi tuntutan itu menjadi batal, apabila pembeli mengetahui bahwa Penjual merupakan orang yang tidak berhak mengalihkan barang tersebut.

---

[160] Subekti, *Op.Cit,* hlm. 72-73. Lihat juga Sri Soedewi, *Op.Cit,* hlm. 74. Meskipun Pasal 584 KUH Perdata telah menentukan syarat sahnya penyerahan harus dengan adanya titel, tetapi ajaran abstrak menafsirkan pasal tersebut tidak harus dengan adanya titel yang nyata, tetapi cukup dengan adanya titel anggapan saja *(putatieve titel).*

[161] Sri Soedewi, *Ibid.* hlm. 75.

"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." (Pasal 1471 KUH Perdata).

Pasal ini menurut Subekti sukar dimengerti, karena bisa jadi seseorang menjual barang milik orang lain, tetapi pada saat penyerahannya barang tersebut sudah menjadi hak milik Penjual, dan hal ini sudah biasa terjadi dalam lalu lintas perdagangan dan sah menurut KUH Perdata. Lebih lanjut Subekti mengkritisi, pasal ini diambil begitu saja dari *Code Civil,* karena menurut *Code Civil* perjanjian jual beli sah dengan adanya kesepakatan di antara kedua belah pihak, sedangkan dalam sistem KUH Perdata, peralihan hak milik terjadi apabila penjual sudah menyerahkan barang kepada pembeli. Konsekuensinya, menurut yurisprudensi, pasal ini dibaca "dapat dibatalkan" (*vernietigbaar).*[162]

Perjanjian jual beli membebani kepada Penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi objek jual beli.

"Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan dirinya, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya (Pasal 1473 KUH Perdata).

Pasal ini dengan tegas membebankan kewajiban kepada Penjual untuk memberikan keterangan kepada Pembeli tentang barang yang akan dibeli, karena nantinya keterangan ini dapat menjadi pertimbangan bagi Pembeli untuk melanjutkan kesepakatan jual beli. Keterangan yang tidak jujur dapat mengakibatkan kerugian bagi Pembeli, tetapi pembeli mendapat perlindungan hukum dari Penjual yang tidak jujur ini. Karena Pasal 1474 KUH Perdata menyebutkan bahwa Penjual memiliki dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya.

Menurut Vollmar, penanggungan memiliki dua tujuan. Pertama, Penjual harus menjaga bahwa Pembeli mempunyai *bezit* yang aman dan tentram dari benda yang dijual karena adanya eksekusi dan beban-beban yang ditimbulkan oleh *bezit* tersebut. Kedua, Penjual harus menjamin adanya cacat-cacat tersembunyi dari benda yang dijual dan diserahkan.[163] Hal ini

[162] Subekti, *Op.Cit.* hlm. 81.
[163] H.F.A Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata,* Rajawali, Jakarta, Jilid II, 1982, hlm. 289.

juga dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1491 KUH Perdata yang mengatur tentang bentuk-bentuk kewajiban penanggungan yang dibebankan penjual yang terdiri dari dua hal:

1. Penguasaan barang yang dijual secara aman dan tentram;
2. Tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa, sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.

Menurut Subekti, penanggungan sebagaimana tercantum dalam butir 1 mewajibkan si penjual untuk menanggung setiap penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual kepada pihak ketiga. Dalam hal ini, apabila ada pihak ketiga yang merasa lebih berhak atas objek jual beli tersebut – sehingga pembeli kehilangan haknya untuk menikmati benda tersebut secara aman dan tentram, maka si pembeli dapat menarik si penjual di depan pengadilan sebagai pihak yang diikutsertakan dalam proses tersebut. Perjanjian jual beli ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk memperluas atau mengurangi hak dan kewajibannya, tetapi undang-undang membatasi kebebasan berkontrak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1494 dan Pasal 1495, yang menyatakan bahwa sekalipun dalam perjanjian disebutkan klausula tentang pembebasan penjual dari kewajiban penanggungan, undang-undang dengan sendirinya menyatakan bahwa hal tersebut "batal" atau "dapat dibatalkan". Sedangkan dalam Pasal 1495, disebutkan bahwa apabila pembeli telah mengetahui adanya penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibeli dan ia berani mengambil resiko untuk menanggung sendiri untung rugi dari penghukuman tersebut, maka dengan sendirinya penjual terbebas dari kewajiban penanggungan. Pasal 1505 juga mengatur tentang pembebasan penjual dari kewajiban penanggungan, apabila pembeli mengetahui cacat yang terlihat dari barang tersebut.

Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang mendapatkan hukuman dari pengadilan untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang telah diberi telah dirumuskan dalam Pasal 1496, dimana pembeli berhak menuntut penjual untuk :

1. Pengembalian uang harga pembelian;
2. Pengembalian hasil, jika ia wajib menyerahkan hasil itu kepada pemilik yang melakukan tuntutan itu;

3. Biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan gugatan Pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Asal;
4. Penggantian biaya, kerugian dan bunga serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan, sekedar itu telah dibayar oleh Pembeli.

Perjanjian jual beli ini belum memindahkan hak milik atas barang. Perjanjian ini bersifat obligatoir, di mana para pihak diwajibkan untuk melakukan prestasi berupa penyerahan bagi penjual dan pembayaran bagi pembeli. Peralihan hak milik dilakukan dengan melakukan penyerahan nyata *(feitelijke levering)*, penyerahan ini sederhananya dilakukan dari tangan ke tangan di antara para pihak yang melakukan hubungan hukum. Terhadap perjanjian obligatoir, ada kewajiban untuk melakukan penyerahan, yaitu dengan penyerahan nyata dan penyerahan yuridis. Penyerahan terhadap benda bergerak dapat dilakukan secara bersamaan. Sedangkan terhadap benda tidak bergerak, penyerahan dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan balik nama atas orang yang berhak.

'erjaring atau Daluarsa

erlu dibedakan antara *acquisitieve verjaring* dengan *extinctieve verjaring*. *Acquisitieve verjaring* merupakan cara memperoleh hak kebendaan (Pasal 1963), antara lain hak milik, sedangkan *extinctieve verjaring* merupakan sarana untuk dibebaskan dari suatu perutangan atau kewajiban (Pasal 1967). Dalam pembahasan ini, *verjaring* yang dimaksud adalah *acquisitieve verjaring*, yaitu perolehan hak milik atas benda karena lewat waktu.

Acquisitieve verjaring merupakan salah satu cara perolehan hak milik atas benda yang dilakukan karena penguasaan terus-menerus tanpa ada orang yang mempermasalahkan penguasaan tersebut atas suatu benda. Dalam KUH Perdata disebutkan :

"Hak milik atas suatu barang didapatkan seseorang karena lewat waktu, bila ia telah memegang besit atau barang itu selama waktu yang ditentukan Undang-Undang dan sesuai dengan persyaratan dan pembedaan seperti termaksud dalam Bab VII Buku Keempat kitab undang-undang ini." (Pasal 610 KUH Perdata)

Seseorang dapat memperoleh hak milik atas suatu benda dengan cara daluarsa apabila ia bertindak sebagai *eigenaar* yang menguasai benda

tersebut secara terus menerus dan tidak terputus-putus, serta penguasaan dilakukan secara terbuka, artinya diketahui secara umum oleh masyarakat.

"Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu dengan upaya lewat waktu, seseorang harus bertindak sebagai pemilik sesuai itu dengan menguasainya secara terus-menerus dan tidak terputus-putus, secara terbuka di hadapan umum dan secara tegas." (Pasal 1955 KUH Perdata)

Penguasaan benda yang dilakukan secara terus menerus ini dapat dihitung dari orang yang menguasai sebelumnya, baik dengan alas hak umum, maupun dengan alas hak khusus. Penguasaan yang dilakukan dengan itikad baik dan alas hak yang sah, dapat memperoleh hak milik atas benda tersebut, setelah penguasaan tersebut berlangsung selama 20 tahun. Sedangkan orang yang menguasai dengan tanpa alas hak, baru dapat memiliki benda tersebut setelah penguasaan dilakukan selama 30 tahun.

Ada perbedaan pendapat mengenai penguasaan terhadap benda tidak bergerak, perbedaan pendapat ini terkait dengan persoalan jangka wakt seseorang dianggap sebagai orang yang menguasai benda tidak berger tersebut. Menurut ajaran *annaal bezit*, seseorang yang menguasai benda t bergerak, baru menjadi *bezitter* setelah mendudukinya selama satu tahur terus menerus tanpa gangguan dari pihak lain.

Pendapat lain mengatakan bahwa seseorang yang menguasai suatu benda tak bergerak, serta merta langsung menjadi *bezitter* dari benda tak bergerak tersebut. Ada pendapat yang mengambil jalan tengah, yaitu seseorang yang menguasai suatu benda tak bergerak serta merta menjadi *bezitter* atas benda tersebut dalam jangka waktu satu tahun terhitung sejak benda tersebut dikuasai, namun seseorang yang merasa berhak atas benda tersebut masih dapat menggugat kembal benda yang telah dikuasai oleh orang lain.

Menurut UUPA

UUPA sebagai undang-undang pokok yang mengatur setiap aspek pertanahan di Indonesia, belum sepenuhnya mengatur peralihan hak atas tanah secara luas. Pasal 20 UUPA hanya menyebut:

"1) Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6; 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain."

Ada dua bentuk peralihan hak milik atas tanah yang diatur dalam pasal ini, di mana hak milik dapat beralih dan dialihkan. Menurut Roehadi, yang dimaksud "beralih" dalam pasal ini adalah "peralihan hak" terjadi karena pemegang hak milik meninggal dunia, sehingga tanah beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak di sini terjadi tidak dengan sengaja melalui suatu perbuatan hukum, melainkan karena hukum. Sedangkan "dialihkan" adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak milik orang lain dengan melakukan suatu perbuatan hukum yang disengaja.[164]

Sedangkan Pasal 26 ayat 1 UUPA menyebutkan :
"Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang. dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah". [Pasal 26 ayat (1) UUPA]

Penjelasan pasal ini menyebutkan bahwa perlu diadakan perlindungan bagi golongan warganegara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat edudukan ekonominya. Ketentuan Pasal 26 ayat (1) ini merupakan sarana engawasan yang dilakukan oleh negara untuk melindungi golongan lemah yang dimaksud. Dengan dukungan Pasal 11 ayat (1) yang ingin mencegah penguasaan terhadap kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas, Pasal 26 ayat (1) mewajibkan kepada Pemerintah untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta.

A.P Parlindungan dalam komentarnya tentang pasal ini menyatakan bahwa pengawasan yang dilakukan oleh negara dalam peralihan hak atas tanah berkaitan dengan asas kebangsaan.[165] Pengawasan berlakunya asas kebangsaan ini dapat dirujuk pada Pasal 21 UUPA, di mana hanya warga negara indonesia yang berhak memegang hak milik atas tanah. Seseorang yang berkewarganegaraan asing dengan sendirinya tidak berhak memiliki hak milik atas tanah, meskipun ia mendapatkan tanah melalui warisan atau harta bersama. Sehingga, dalam jangka waktu 1 tahun, ia harus mengalihkan hak milik atas tanah tersebut kepada orang yang berkewarganegaraan Indonesia.

---

[164] Roehadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria,* PT. Karya Anda, Surabaya, tt, hlm. 47.

165 A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria, Op.Cit.* hlm. 67.

Dengan demikian, meskipun Pasal 26 ini mencantumkan jual beli sebagai norma yang ingin diatur, tetapi jual beli yang dimaksud dalam pasal ini bukan ingin mengatur asas dan doktrin peralihan hak milik, tetapi sekedar untuk melakukan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah untuk melindungi golongan orang yang tidak mampu dan pengawasan terhadap subjek kepemilikan hak milik atas tanah.

Di samping belum diaturnya peralihan hak atas tanah, UUPA juga belum mengatur hak milik secara mendalam. Hal ini disadari betul oleh pembuat Undang-Undang bahwa hak milik sebagai hak terkuat belum sepenuhnya terakomodir dalam ketentuan UUPA. Pembuat Undang-Undang telah mengamanatkan dalam aturan peralihan Pasal 56 agar ketentuan hak milik ke depannya dapat diatur dengan peraturan tersendiri. Untuk itu, Pasal Peralihan UUPA menyatakan bahwa:

"Selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini." (Pasal 56 UUPA)

Sampai sekarang, belum ada peraturan yang secara khusus mengatur tentang hak milik atas tanah yang dapat mengatur lalu lintas perpindahan hak milik atas tanah, khusunya peraturan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Pasal peralihan khusus tentang hak milik atas tanah telah secara nyata menyebut pemberlakuan hukum adat sebagai hukum yang mengatur setiap aspek hak milik atas tanah. Apabila ditelisik lebih dalam lagi, sebenarnya dalam hal jual beli atas tanah, dalam KUH Perdata juga diatur secara umum. Namun, amanat yang telah digariskan oleh UUPA telah menutup pemberlakuan KUH Perdata sepanjang berkaitan dengan hukum pertanahan untuk menghindari dualisme hukum.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, hak milik atas tanah berikut permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan kepemilikan atas tanah, khususnya jual beli atas tanah, memang belum diatur, tetapi dengan mengacu pada ketentuan peralihan yang tercantum di dalam Pasal 56, maka peralihan hak atas tanah dapat merujuk pada hukum adat sebagai

ketentuan yang berlaku dalam hukum agraria. Penggunaan hukum adat sebagai hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah sejalan dengan jiwa UUPA, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5:

"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama."

Dengan demikian, UUPA mengatur peralihan hak milik dengan berlandaskan hukum adat yang telah di-*saneer* (diperbaharui), artinya hukum adat tersebut telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan kemudian diberi sifat nasional. Dalam hal ini, hukum adat menjadi sumber hukum agraria sepanjang hukum tertulis belum mengatur lalu lintas perpindahan hak atas tanah.[166] Hukum adat memiliki peran untuk mengisi kekosongan hukum yang timbul dalam permasalahan agraria di Indonesia. Untuk itu, peran hakim sangat penting dalam menggali dan mengkaji hukum adat bagi pembaharuan hukum agraria nasional.

Sifat hukum adat yang tidak tertulis perlu mendapat dukungan dari hukum positif, agar memberi kepastian bagi para pihak yang melakukan jual beli atas tanah. Hukum adat telah mengatur bahwa perjanjian jual beli atas tanah harus dilakukan secara terang, tunai, dan riil. Untuk mengatur sifat jual beli, telah diterbitkan PP No. 10/1961 yang mengatur tentang perpindahan hak atas tanah. Menurut Pasal 19 PP ini disebutkan bahwa:

"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: Penjabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria."

---

[166] Boedi Harsono menjelaskan bahwa hukum adat menjadi sumber utama dalam pembangunan hukum tanah nasional, karena konsepsi, asas-asas, dan lembaga-lembaga dalam hukum adat menjadi sumber perumusan norma-norma hukum yang tertulis tentang tanah. Lihat Boedi Harsono, hlm. 205.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam pasal ini, maka setiap perpindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri agraria. Menurut Adrian Sutedi, dengan melakukan perjanjian jual beli tanah di depan pejabat yang dimaksud, maka sifat terang yang disyaratkan oleh hukum adat dalam melakukan perjanjian jual beli telah terpenuhi. Sifat tunai dapat dilihat dari pembayaran harga oleh pembeli kepada penjual. Rangkaian perbuatan tersebut dianggap telah terjadi perbuatan nyata adanya jual beli tanah, sehingga sifat riil dari syarat yang harus terpenuhi sudah dilakukan. Dengan demikian, jual beli tanah tersebut dianggap telah sah.[167]

Kemudian, Pasal 22 PP No. 10/1961 juga memberikan pedoman bagaimana suatu perjanjian jual beli tanah tersebut dilakukan secara terang, tunai dan riil terhadap bidang tanah yang telah dibukukan (sudah terbit sertifikat tanahnya). Sebagaimana sifat terang yang disyaratkan oleh hukum adat dalam perjanjian jual beli, suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di depan pejabat. Pejabat yang dimaksud dapat menolak untuk membuatkan akta pemindahan hak, apabila perbuatan pemindahan hak tidak disertai dengan adanya sertifikat tanah yang asli, tanah tersebut masih dalam sengketa, dan bila diperlukan pejabat dapat meminta kepada Kepala Desa atau Pemerintah Desa untuk menjadi saksi dalam pembuatan akta pemindahan hak tersebut. Sifat tunai dari perbuatan pemindahan hak atas tanah terpenuhi apabila disertai dengan adanya bukti-bukti pembayaran pendaftaran. Tanpa adanya bukti-bukti pembayaran ini, PPAT dapat menolak untuk menerbitkan akte pemindahan hak. Sedangkan sifat riil dapat dilihat dalam ayat (3) dan (4) dari Pasal 22 ini, di mana setelah adanya akte pemindahan hak, pejabat yang dimaksud segera menyampaikan akte tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk dibuatkan sertifikat atas nama orang yang memperoleh hak.

Untuk bidang tanah yang belum dibukukan, artinya belum diterbitkan sertifikat atas bidang tanah tertentu, aspek "terang" dalam peralihan hak atas tanah dapat dinilai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 25 ayat (1) yang menyebutkan bahwa pembuatan akte pemindahan hak dapat dilakukan dengan menyertakan surat keterangan kepala kantor pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai

[167] Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 77.

sertifikat atau sertifikat sementara. Surat keterangan ini dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan hak harus dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan apabila para pihak tinggal diluar daerah tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

Selain surat keterangan tersebut, para pihak yang akan membuat akte pemindahan hak kepada pejabat diharuskan untuk menyertakan surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat bukti itu. Dengan terpenuhi syarat untuk melakukan jual beli, Pejabat Pembuat Akta dapat mengajukan syarat-syarat tersebut untuk dilakukan pendaftaran atas tanah yang selanjutnya dikeluarkan sertifikat sementara yang diberikan kepada orang yang memperoleh hak tersebut.

Selama kurun waktu 35 tahun, ketentuan dalam PP No. 10/1961 dianggap belum cukup memberikan hasil yang memuaskan dalam memaksimalkan jumlah tanah-tanah yang terdaftar. Apalagi diperkirakan kedepannya akan ada peningkatan jumlah pendaftaran atas tanah menjadi sekitar 75 juta. Maka dibutuhkan perangkat hukum tertulis untuk memenuhi kebutuhan dan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah agar dapat dengan mudah membuktikan hak kepemilikan atas tanah. Untuk itu, pada tanggal 8 Juli 1997, Pemerintah telah mengundangkan PP Nomor 24 Tahun 1997 untuk menggantikan dan mencabut PP No. 10/1961.

Penjelasan umum dalam PP ini dengan tegas ingin memberikan jaminan kepastian hukum bagi para calon Pembeli dan calon Kreditor untuk membuktikan hak atas tanahnya dan untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Peralihan hak atas tanah menurut PP No. 24/1997 tidak jauh berbeda dengan PP No. 10/1961. Syarat "terang" dalam perjanjian jual beli tanah yang diatur oleh hukum adat telah tercantum dalam Pasal 37 ayat 1 yang menentukan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika perjanjian jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT yang membuat AJB tersebut. Selanjutnya, dalam ayat (2) diatur tentang pengecualian terhadap

ayat (1), di mana peralihan hak atas tanah dapat dilakukan tanpa harus dibuatkan akte oleh PPAT. Untuk perjanjian hak atas tanah yang tidak dilakukan di depan PPAT, Kepala Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk menilai apakah pemindahan hak tersebut cukup kadar kebenarannya untuk dilakukan pendaftaran pemindahan hak.[168] Pembuatan akta oleh PPAT harus sedikitnya disaksikan oleh 2 orang yang memenuhi syarat sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut.

Menurut PP No. 37/1998 Tentang PPAT, tugas pokok yang diemban oleh PPAT adalah untuk melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.[169] PPAT memiliki peran penting dalam menilai keabsahan suatu pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak yang bersangkutan. Fungsi dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan pendaftatan tanah diwujudkan dalam memeriksa persyaratan untuk sahnya perbuatan hukum tersebut dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah telah menggantikan perai kepala persekutuan atau Kepala Desa yang tersebut dalam hukum adat. peran PPAT ini menjadi dasar apakah suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dilakukan secara terang dan tunai. Sedangkan pendaftaran tanah merupakan proses yang riil tentang adanya peralihan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain. Pendaftaran tanah menjadi salah satu indikasi peralihan hak kebendaan atas tanah dengan terbitnya sertifikat atas nama orang yang berhak atas bidang tanah tertentu.

PP No. 24/1997 ini memang sepertinya memberikan penekanan pada syarat formil, yaitu hanya mengatur bahwa peralihan hak harus terjadi di hadapan PPAT. Meskipun demikian, jika kita cermati lebih lanjut, Pasal 39 ayat (1)

[168] Penjelasan ayat ini menegaskan bahwa pengecualian terhadap ayat 1 dimaksudkan untuk mengakomodir daerah-daerah terpencil yang belum ditunjuk PPAT sementara, sehingga dengan pengecualian ini dapat memudahkan rakyat dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah.

[169] Selanjutnya dalam pasal 2 PP tesebut, Perbuatan hukum yang dimaksud dalam hal ini antara lain , jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

mengatur tentang syarat materiil kumulatif yang harus diuji oleh PPAT, dalam menentukan dapat atau tidaknya akta terkait dibuat. Pembuatan akta ini menjadi syarat pendaftaran dari peralihan hak terkait. Dengan kata lain, tanpa adanya akta PPAT, maka peralihan atau pemindahan hak tak akan sah secara hukum. Pasal 45 PP terkait juga mengatur pemeriksaan oleh Kepala Kantor Pertanahan pada saat pendaftaran, dengan materi yang kurang lebih sama dengan materi pengujian oleh PPAT.

Hal-hal berikut ini yang seharusnya diteliti oleh PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan: (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 (sub a); (2) untuk tanah tak terdaftar, harus diajukan bukti-bukti yang telah ditentukan oleh PP (sub b); (3) kecakapan/kewenangan (para) pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait (sub c dan d); (4) dipenuhinya izin-izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika itu diperlukan (sub e); (5) obyek tersebut bebas sengketa (sub f); dan (6) terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan (sub g).

Di samping mengatur tentang peralihan hak atas tanah, PP No. 24/1997 juga mengatur perolehan hak atas tanah yang mirip dengan konsep perolehan hak kebendaan dalam KUH Perdata melalui jalan *occupatio.* Pasal 24 PP tersebut menyebutkan:

"Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

1. *penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;*
2. *penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya."*

(Pasal 24 PP 24/1997)

Pasal ini mengatur perolehan hak milik atas tanah karena penguasaan terus menerus atas suatu bidang tanah yang dilakukukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh seseorang. Dengan demikian, UUPA seakan-akan mengenal *bezit* sebagai suatu cara untuk memperoleh hak milik. Agar suatu *bezit* berubah menjadi hak milik, seseorang harus melakukan penguasan benda tersebut dengan itikad baik. Namun, dalam penjelasan pasal ini tidak dijelaskan makna dari penguasaan dengan itikad baik. Penjelasannya hanya menyebutkan bahwa penguasaan tersebut dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 atau lebih secara berturut-turut. Bandingkan dengan lembaga daluwarsa yang diatur dalam KUH Perdata, di mana seseorang memperoleh hak milik karena *verjaring,* apabila seseorang beritikad baik menguasai suatu benda selama 20 tahun dan penguasaan tersebut dilakukan dengan alas hak yang sah. Pasal ini seakan-akan menghidupkan lembaga daluwarsa yang tidak dikenal dalam UUPA.[170]

Meski begitu, ini bukanlah bentuk daluwarsa sebagaimana ketentuan yang diatur dalam KUH Perdata, tetapi salah satu bentuk perolehan hak milik atas tanah yang ada dalam hukum adat. Seseorang mendapatkan hak milik atas tanah apabila ia membuka suatu lahan hutan dalam satu wilayah persekutuannya dengan terlebih dahulu memberitahukan kepada Penguasa Adat untuk menghindari rebutan lahan dengan anggota masyarakat adat yang lain. Sebagai anggota persekutuan, ia memiliki hak untuk membuka tanah *(ontginningsrecht)* untuk mengerjakan tanah tersebut secara terus menerus dan menanam pohon, sehingga ia mempunyai hak milik atas tanah tersebut.[171]

Terkait dengan masa penguasaan atas bidang tanah ulayat tersebut, Van Dijk menjelaskan bahwa apabila ia menguasai tanah tersebut untuk satu kali panen dan terus mengelola tanah tersebut hingga satu panen kemudian, maka ia dapat mengklaim tanah tersebut sebagai hak milik.[172] Sehingga, pendaftaran tanah yang diperoleh dengan membuka lahan ini perlu pembuktian haknya, agar dapat dikeluarkan sertifikat hak milik.

---

[170] Pernyataan ini merupakan Putusan yang pernah dikeluarkan oleh Hooggerechtshof (HGH) tanggal 25 Oktober 1934. Hukum adat hanya mengenal lembaga rechtsverwerking, yaitu lampau waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah apabila tanah tersebut selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. (Boedi Harsono, dalam Catatan, h. 67),

[171] Soekanto, *Op.Cit.* hlm. 83.

[172] Van Dijk, *Op. Cit.* hlm. 58.

Penjelasan Pasal 24 ayat (2) juga mengharuskan pemilik untuk membuktikan penguasan tanah tersebut sebagai berikut:

i. *Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;*
ii. *Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;*
iii. *Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;*
iv. *Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;*
v. *Bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;*
vi. *Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.*

Syarat pembuktian hak ini mencerminkan itikad baik dari orang yang menguasai tanah dari perbuatan membuka lahan. Sifat hukum adat yang komunal mengharuskan pembukaan lahan dilakukan secara terbuka agar diketahui oleh anggota masyarakat yang lain. Apabila ada anggota masyarakat yang keberatan dengan perbuatan pembukaan lahan tersebut, ia dapat mengajukan keberatan kepada orang tersebut melalui Ketua Persekutuan. Apabila tidak ada aduan keberatan dari anggota masyarakat yang lain, maka orang tersebut dianggap sebagai perambah beritikad baik. Kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya diperoleh melalui proses permohonan ijin yang telah diberikan oleh Ketua Persekutuan untuk perambah yang akan membuka lahan tertentu. Ketua persekutuan atau Kepala Adat dapat memberikan kesaksian bahwa perambah tersebut telah meminta ijin untuk membuka lahan tersebut.

Itikad baik dapat dilihat dari perilaku orang yang menguasai suatu lahan, apakah ia mengusahakan lahan tersebut sesuai dengan fungsinya. Hukum adat mengatur bahwa seseorang dapat kehilangan hak atas tanahnya

apabila ia tidak mengusahakan tanah tersebut sesuai dengan fungsinya. Apabila tanah tersebut telah ditumbuhi semak belukar dan menjadi lahan yang tidak produktif, maka pemilik tanah dapat kehilangan haknya karena telah menelantarkan tanahnya tersebut. Dengan demikian, perambah dianggap beritikad baik apabila ia mengusahakan tanah tersebut secara terus menerus untuk memelihara kesuburan tanah dan menanami lahan tersebut untuk dipetik hasilnya.

UUPA sebagai peraturan pokok yang bersumber pada konsepsi hukum adat telah mengatur agar tanah berfungsi sebagaimana mestinya. Pasal 15 UUPA mewajibkan setiap pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah agar memelihara kesuburan tanah dan dapat mencegah kerusakan.

"Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah." (Pasal 15 UUPA)

Asas yang paling dominan dalam hukum agraria di Indonesia menyebutkan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Asas ini membebankan kewajiban bagi setiap pemegang hak atas tanah untuk mempergunakan tanah sesuai dengan fungsinya, artinya seseorang yang menguasai suatu lahan harus memelihara keadaan tanahnya, sifat dan tujuan pemberian haknya. Jika kewajiban itu sengaja diabaikan, maka ia dapat kehilangan hak atas tanah tersebut karena telah menelantarkan. Ia dianggap telah melepaskan hak atas tanahnya karena dengan sengaja mengabaikan kewajiban pemeliharaan atas tanah sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 15 UUPA. Pasal 27 UUPA telah memberikan kewenangan kepada negara untuk mencabut hak atas tanah apabila pemegang hak atas tanah tersebut dengan sengaja menelantarkan tanahnya.

Penelantaran atas tanah merupakan konsep yang diadopsi dari hukum adat. Seseorang dianggap telah menelantarkan tanah apabila tanah tersebut telah ditumbuhi semak belukar diatasnya, hal tersebut dapat mengakibatkan hilangnya hak atas tanah yang bersangkutan. Tanah tersebut kemudian dapat diusahakan oleh anggota masyarakat yang lain.[173] Penguasaan atas tanah menurut konsep hukum adat tidak sekedar menjadikan tanah sebagai

[173] Boedi Harsono, *Op.Cit.* hlm. 188. Di daerah Pacitan, Jawa Timur, fenomena ini dikenal dengan istilah *klasa gumelar,* artinya sebagai tikar yang digelar, di atas mana siapapun boleh mendudukinya.

aset yang dapat dimiliki, tetapi tanah bertujuan untuk digunakan mencukupi kebutuhan hidup sehari-hari. Hak atas tanah tidak sekedar memberikan kewenangan, tapi juga meletakkan kewajiban pada pemiliknya untuk mengusahakan tanah.[174]

Pada hakekatnya, penguasaan tanah oleh individu dimaksudkan untuk mengusahakan tanah tersebut dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Hal ini merupakan konsepsi hukum adat yang memberikan hak kepada setiap anggota masyarakat adat, untuk membuka lahan agar ditanami hingga masa panen. Apabila setelah masa panen telah berakhir dan lahan tersebut tidak digarap lagi hingga tanahnya ditumbuhi semak belukar, maka orang ini dianggap telah meninggalkan tanahnya atau telah melepaskan haknya untuk diprioritaskan sebagai orang yang berhak menggarap lahan tersebut. Lahan yang telah ditinggalkan oleh penggarap ini kembali menjadi tanah ulayat yang dapat digarap oleh anggota masyarakat yang lain. Konsep hukum adat ini mendapat wujud yang konkret dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."

Pasal ini memberikan perlindungan terhadap seseorang yang telah memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dengan diterbitkan sertifikat hak milik atas nama yang bersangkutan. Jika selama jangka waktu 5 tahun tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertifikat hak atas nama yang bersangkutan, maka menurut pasal ini, pemilik sebenarnya dapat kehilangan hak milik atas tanah tersebut. Namun, pasal ini tidak memberikan penjelasan lebih lanjut tentang maksud dari itikad baik dan secara nyata dikuasai. Hal ini berbeda dengan Pasal 1955 KUH

[174] *Ibid,* hlm. 198

Perdata yang mengatur ketentuan seseorang dapat memperoleh hak milik atas suatu benda apabila ia menguasai tanah tersebut secara terus menerus, dilakukan secara terbuka atau diketahui secara umum, bertindak sebagai *eigenaar*, dan dengan itikad baik.

Penjelasan Pasal 32 ini menyebutkan bahwa sistem publikasi negatif tidak murni mendapatkan unsur positifnya dengan ketentuan yang dimuatnya. Bandingkan, misalnya, dengan KUH Perdata yang mengatur unsur positifnya dengan pemberlakuan lembaga *acquisitieve verjaring* (daluwarsa untuk memperoleh sesuatu). Karena UUPA tidak mengenal *acquisitieve verjaring*, maka UUPA melalui peraturan turunannya memberlakukan konsepsi hukum adat yang mengenal lembaga *rechtsverwerking* (pelepasan hak). Dengan adanya lembaga *rechtsverwerking* ini, jaminan kepastian hukum diharapkan dapat diberikan kepada seseorang yang memperoleh hak milik atas tanah dengan itikad baik.

Pemberlakukan lembaga *rechtsverwerking* ini tidak hanya dilakukan dengan itikad baik semata, karena orang tersebut juga harus menguasai tanah itu secara nyata. Tidak ada penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengar "penguasaan secara nyata" ini. Apakah "penguasaan secara nyata" itu dilakukan terhadap tanahnya secara fisik, atau "penguasaan secara nyata" itu dilakukan secara yuridis, artinya ia memegang sertifikat tanah tersebut atas namanya sendiri. Bagaimana apabila ia memegang sertifikat atas tanah tersebut tetapi tidak menguasainya secara fisik, atau sebaliknya.

Bagaimanapun, pasal ini tidak dapat dimaknai secara apa adanya. Artinya, orang tidak dapat dianggap dengan mudah telah melepaskan hak atas tanah karena orang tersebut tidak mengajukan keberatan atas terbitnya sertifikat tersebut dan karena telah diterbitkannya sertifikat atas nama orang lain. Menurut hemat kami, pasal ini seharusnya dimaknai dengan merujuk juga pada Pasal 24 PP No. 24/1997. Seseorang yang telah menguasai suatu bidang tanah selama 20 tahun dan mengusahakan tanah tersebut menjadi lahan produktif, serta dengan itikad baik dan secara terus menerus, misalnya, maka ia berhak untuk memiliki tanah tersebut. Dan seseorang yang telah menelantarkan tanahnya selama 20 tahun, ia dianggap telah melepaskan haknya secara diam-diam.

5.4 Kesimpulan

Pengertian Pembeli Beritikad Baik

Menurut KUH Perdata, unsur mengetahui keabsahan hak milik yang diperoleh merupakan unsur yang membedakan antara *bezit* beritikad baik dengan *bezit* beritikad buruk. Sehingga, pembeli yang secara keliru mengira telah mendapatkan hak milik secara sah – namun ternyata tidak, dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik.

"Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya." (Pasal 531 KUH Perdata).

"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." (Pasal 532 KUH Perdata).

Pasca pemberlakuan UUPA, segala hal yang mengatur obyek tanah tidak lagi tunduk pada ketentuan KUH Perdata. Namun, di dalam UUPA tidak dapat ditemukan pengertian pembeli (ataupun pemegang *besit*) beritikad baik ini. Sementara itu, PP No. 24/1997 menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32). Itikad baik yang disebutkan sebagai syarat konversi hak-hak lama dengan alat-alat bukti yang tidak memadai (Pasal 24) dan dasar hilangnya hak untuk menggugat lima tahun setelah terbitnya sertifikat hak (Pasal 32). Namun, tidak ada uraian lebih lanjut mengenai apa pengertian itikad baik itu sendiri.

Beban Pembuktian

Pasal 533 KUH Perdata mengatur beban pembuktian bagi seorang "penganggu" dari penguasaan hak kebendaan (kata "pengganggu" di sini belum tentu berkonotasi negatif, karena bisa jadi dia pemegang hak milik yang sah). Seorang pengganggu ini harus membuktikan di depan Hakim bahwa pemegang *bezit* terkait merupakan pemegang bezit beritikad buruk, dengan mengajukan bukti bahwa orang tersebut mengetahui benda yang menjadi obyek tersebut tidak diperolehnya secara sah.

Selama penganggu ini tidak dapat membuktikan bahwa Pembeli (yang kemudian menguasai benda tersebut) sebenarnya mengetahui ketidakabsahan peralihan haknya – namun transaksi jual beli tetap saja dilakukan, maka pihak yang menguasai benda terkait tetap harus dianggap sebagai pemegang bezit beritikad baik.

Pasal 32 PP No. 24/1997 juga mengasumsikan bahwa gugatan (dan pembuktiannya) diajukan terhadap, dalam hal ini, pemegang sertifikat yang beritikad baik, meskipun, sebagaimana telah disebutkan di atas, tidak terdapat uraian atau ukuran itikad baik tersebut.

Hal-hal yang Seharusnya Diketahui oleh Pembeli

Ditinjau dari hukum perikatan, menurut Pasal 1513 dan 1514 KUH Perdata Pembeli hanya wajib membayar sejumlah harga yang disepakati di antara para pihak. Tidak ada satu pun peraturan yang mewajibkan Pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Pasal 1473 KUH Perdata lebih menekankan pihak Penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi objek jual be Namun, ketentuan ini hanya membebankan kewajiban kepada Penju untuk memberikan keterangan kepada Pembeli tentang barang yang aka dibeli, karena nantinya keterangan tersebut dapat menjadi pertimbangan bagi pembeli untuk melanjutkan kesepakatan jual beli.

Dari sisi hukum kebendaan, sebagaimana sudah dapat disebutkan sebelumnya, itikad baik pembeli tercermin dari kekeliruan mengira atau ketidaktahuannya atas adanya cacat cela dalam peralihan hak milik. Menurut Pasal 584 KUH Perdata, sebagaimana diuraikan oleh Sri Soedewi, untuk peralihan hak dipersyaratkan: (1) adanya perjanjian yang *zakelijk*, (2) adanya titel (alas hak), (3) kewenangan orang yang menguasai bendanya, dan (4) penyerahan nyata.

Pada periode setelah berlakunya UUPA (dan peraturan pelaksananya), pembuat Undang-Undang sepertinya lebih menekankan pada terpenuhinya syarat formil penyerahan, yaitu melalui PPAT dan (kemudian) pendaftaran pada Kantor Pertanahan.

Menurut Pasal 39 dan Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997, hal-hal berikut ini yang seharusnya diteliti oleh PPAT dan (kemudian) Kepala Kantor Pertanahan: (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) terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan.

Register dan Daluwarsa

Pasal 610 jo. Pasal 1955 jo. Pasal 1963 KUH Perdata mengatur bahwa lewatnya waktu untuk memperoleh suatu hak kebendaan terjadi dua puluh tahun setelah penguasaan, dalam hal terdapat itikad baik dan alas hak yang sah, sementara pemegang kuasa atas benda tak dapat dipaksa menunjukkan alas haknya setelah lewatnya waku tiga puluh tahun. Ketentuan ini kemudian dicabut dengan berlakunya UUPA.

Menurut Pasal 24 PP 24 tahun 1997, salah satu syarat pembukuan hak atas tanah tanpa sertifikat dan alat-alat bukti yang memadai, adalah penguasaan fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran. Selanjutnya, untuk tanah bersertifikat, Pasal 32 (2) PP Nomor 24 tahun 1997 melindungi hak pemegang sertifikat yang beritikad baik (terhadap gugatan pemilik asal), dengan syarat: (a) telah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama yang bersangkutan; (b) tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik; (c) secara nyata dikuasai; dan (d) selama jangka waktu 5 tahun tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan terhadap diterbitkannya sertifikat atas nama yang bersangkutan.

6 TINJAUAN PUTUSAN

6.1 Tinjauan Umum

Pengumpulan data putusan dilakukan terhadap putusan-putusan di bidang perdata yang pada dasarnya telah berkekuatan hukum tetap. Tim Peneliti melakukan analisis awal terhadap 68 putusan terkait pembeli beritikad baik dalam sengketa berobjek tanah, dari tahun buku 1956 hingga 2014. Putusan yang dikumpulkan adalah putusan-putusan perdata yang memuat bahwa pembeli beritikad baik dilindungi (ataupun tidak) dalam sengketa berobyek tanah, untuk menguji pendapat Pengadilan mengenai posisi Pembeli Beritikad Baik ketika berhadapan dengan gugatan pemilik asal tanah yang dikuasainya.

Meski tidak disebutkan secara eksplisit dalam putusan-putusan tersebut, secara teoretis terdapat perselisihan antar doktrin *nemo plus iuris* melawan asas itikad baik *(good faith)*. Doktrin *Nemo plus iuris transfere (ad alium) potest quam ipse habet* mengandung arti bahwa seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, sementara doktrin *good faith* membela posisi hukum pembeli beritikad baik. Lebih jauh lagi, sebenarnya ini merupakan perselisihan antara perlindungan atas hak milik dan perlindungan atas transaksi.

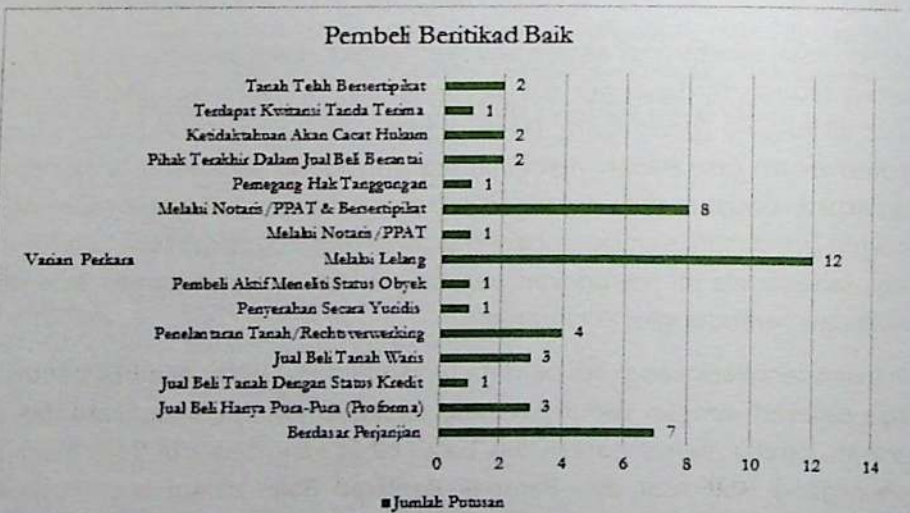
Putusan sengketa-sengketa perdata terkait permasalahan pembeli beritikad baik didekati dengan sudut pandang tersebut, yaitu adanya suatu dilema hukum, karena menempatkan dua belah pihak yang bisa jadi tidak bersalah (Pemegang Hak Asal dan Pembeli Beritikad Baik) dalam suatu perkara dan meminta dimenangkannya salah satu pihak. Lalu, pihak mana yang

semestinya mendapatkan perlindungan hukum, apakah (1) pemegang hak atas tanah asal; atau (2) pembeli yang beritikad baik?

Dari 69 putusan yang berhasil kami telusuri (sebagaimana dapat dilihat pada bagian lampiran), sebanyak 20 putusan menyatakan menolak dalil pembeli itikad baik yang diajukan, sedangkan sisanya sebanyak 49 putusan menyatakan dikabulkannya dalil tersebut.

Bagan I:
Pendapat Hakim Mengenai Itikad Baik Pembeli Berdasarkan 69 Putusan





Bagan II:
Varian Perkara Ketika Pembeli Dianggap Beritikad Baik



Data statistik di atas secara umum menunjukan bahwa praktek pengadilan saat ini pada dasarnya telah melindungi Pembeli Beritikad Baik, dengan penekanan pada telah terpenuhinya syarat formal peralihan hak atas tanah terkait. Dasar-dasar pertimbangan dan argumentasi para Hakim dalam melindungi pembeli beritikad baik, akan dibahas secara khusus di bawah ini.

Dari 69 putusan yang berhasil ditelusuri itu, dilakukan lagi seleksi berdasarkan alasan (pengabulan atau penolakan) yang pada umumnya muncul, sehingga teridentifikasi 15 putusan yang kemudian diteliti lebih mendalam. Dalam hal ini, putusan-putusan terpilih diharapkan dapat memperjelas apa pengertian pembeli beritikad baik, bagaimana beban pembuktiannya, apa syarat pembeli dapat dianggap beritikad baik, apa kewajiban-kewajiban pembeli dan pemilik asalnya, dampak dari *rechtsverwerking* dan daluwarsa. 15 putusan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Putusan MARI No. 1230 K/Sip/1980;
2. Putusan MARI No. 176 K/Pdt/2011;
3. Putusan MARI No. 691 K/Pdt/2013;
4. Putusan MARI No. 230 PK/PDT/2005;

5. Putusan Mahkamah Agung No. 1816 K/Pdt.1989;
6. Putusan Mahkamah Agung No. 4340 K/Pdt/1986;
7. Putusan Mahkamah Agung No. 114 K/Pdt/2013;
8. Putusan Mahkamah Agung No. 1847 K/Pdt/2006;
9. Putusan Mahkamah Agung No. 120 K/SIP/1957;
10. Putusan Mahkamah Agung No. 1091K/Pdt/2010;
11. Putusan Mahkamah Agung No. 1802 K /Pdt/2012;
12. Putusan Mahkamah Agung No. 237 K/Pdt/2014;
13. Putusan Mahkamah Agung No. 3604 K/Pdt/1985;
14. Putusan Mahkamah Agung No. 300 PK/Pdt /2009;
15. Putusan Mahkamah Agung No. 252 K/Pdt/2002.

6.2 Tinjauan Khusus

6.2.1 Pengertian Pembeli Beritikad Baik

Dalam sejumlah putusan, Pembeli Beritikad Baik diartikan sebagai Pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa yang menjual tanah itu bukan satu-satunya orang yang berhak untuk itu (misalnya Putusan MARI No. 112 K/Sip/1955) atau Pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli yang dilakukannya (misalnya Putusan MARI No. 242 K/Sip/1958). Ketidaktahuan Pembeli tersebut juga dapat disebabkan telah dicabutnya Surat Kuasa oleh pihak Pemilik Asal, sehingga Pembeli sama sekali tidak mengetahui bahwa pemegang kuasa (Penjual) sebenarnya tidak berwenang menjual (Putusan MARI No. 1230 K/Sip/1980). Dari putusan-putusan tersebut, secara umum dapat disimpulkan bahwa dalam menentukan ada atau tidaknya itikad baik, Hakim mencermati ketidaktahuan pihak Pembeli terkait kewenangan Penjual dan kemungkinan adaya cacat dalam peralihan hak atau jual beli tanah.

Namun, dalam putusan-putusan yang muncul di kemudian hari, pengertian Pembeli Beritikad Baik sepertinya hanya digantungkan pada terpenuhi

(atau tidaknya) syarat formal peralihan hak atas tanah, misalnya pembeli akan dianggap beritikad baik ketika membeli obyek sengketa (yang telah bersertifikat) di hadapan PPAT (Putusan MARI No. 2318 K/Pdt/2009; Putusan MARI No. 2416 K/Pdt/2009; Putusan MARI No. 176 K/Pdt/2011), ketika jual beli tanah dapat dibuktikan secara sah melalui bukti-bukti otentik mengenai kepemilikan tanah sebelumnya (Putusan MARI No. 765 PK/Pdt/2009; Putusan MARI No. 710 PK/Pdt/2011; Putusan Mahkamah Agung No. 561 K/Pdt/2012; Putusan MARI No. 1090 K/Pdt/2013), atau ketika terdapat risalah lelang yang dibubuhi irah-irah putusan yang dapat dieksekusi (Putusan MARI No. 2609 K/Pdt/2003).

Alasan-alasan berdasarkan terpenuhinya syarat formal tersebut memang berakibat pada sah atau tidaknya suatu transaksi, namun titik tolak pengertian itikad baik yang sebelumnya pada persangkaan Pembeli atas telah sahnya jual beli (yang ternyata keliru), bergeser pada terpenuhinya syarat sahnya jual beli itu sendiri. Jadi, sementara dalil itikad baik sebenarnya baru relevan ketika pembeli mengira bahwa transaksi yang dilakukannya sah, namun ternyata tidak (misalnya, karena Penjual ternyata tidak berhak), pada akhirnya dalil ini justru cenderung dijadikan dasar keabsahan transaksi itu sendiri. Di bawah ini terdapat ringkasan dua contoh putusan yang menggambarkan kedua pandangan tersebut.

Putusan MARI No. 1230 K/Sip/1980[175]

Putusan ini menjelaskan bahwa itikad baik dapat dilihat dari ketidaktahuan Pembeli mengenai telah dicabutnya Surat Kuasa oleh Pemilik Asal, sehingga Pembeli juga tidak mengetahui bahwa pemegang kuasa (Penjual) sebenarnya tidak berwenang menjual. Dalam hal pencabutan Surat Kuasa, Pemilik Asal dianggap berkewajiban untuk segera memastikan agar pihak-pihak yang mungkin membeli tanahnya dapat mengetahui hal itu. Ketidaktahuan pembeli beritikad baik akan pencabutan Surat Kuasa, akan membuatnya dilindungi secara hukum untuk mempertahankan tanah yang telah dibelinya dari gugatan Pemilik Asal.

Menurut pertimbangan Hakim, Penggugat dalam membeli obyek sengketa telah beritikad baik, karena sewaktu membelinya melalui Tergugat III (sebagai kuasa Tergugat I dan II berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 30 Januari 1975)

[175] Diputus oleh Majelis Hakim MA Busthanul Arifin, S.H., H. Martina Notowidagdo, S.H., Ismail Rahardjo, S.H.

sama sekali tidak mengetahui bahwa Surat Kuasa tersebut telah dicabut oleh Tergugat I dan jual beli dilakukan menurut cara sesuai peraturan perundang-undangan, sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum. Dalam menentukan ada atau tidaknya itikad baik, Hakim menggantungkannya pada tahu tidaknya pihak Pembeli terhadap cacat hukum yang terdapat dalam jual beli tanahnya dan kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan.

Permasalahan bermula saat Penggugat membeli sebidang tanah pekarangan (Tanah Yasan C No. 139, Persil No. 47), beserta bangunan rumah yang terletak di atasnya dengan luas 470 m^2 (obyek sengketa) dari Tergugat I dan II (suami-istri) yang penjualannya dikuasakan pada Tergugat III. Jual beli kemudian dilaksanakan di hadapan PPAT pada tanggal 14 Maret 1975. Namun, setelah perbuatan hukum jual beli dilakukan, Tergugat I dan II tidak bersedia menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat. Secara fisik, objek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat I dan II. Atas dasar hal tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ke PN Magelang agar meletakkan *conservatoir beslag* dan menyatakan jual beli yang dilakukan adalah sah dan merupakan hak milik Penggugat.

ada tanggal 31 Maret 1977, PN Magelang melalui Putusan No. 46/1976/Pdt memutuskan untuk mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, di antaranya menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat III pada tanggal 14 Maret 1975, serta dikabulkannya *conservatoir beslag* terhadap barang sengketa. Atas putusan tersebut, Tergugat I dan II mengajukan banding ke PT Semarang. Pada tingkat ini, permohonan tersebut ditolak dan putusan PN Semarang dikuatkan melalui putusan PT Semarang No. 264/1977/Pdt/PT.Smg tertanggal 30 April 1979.

Tergugat I dan II mengajukan permohonan kasasi atas putusan PT Semarang yang berkeberatan:

A. Terhadap penambahan pertimbangan bahwa 'Penggugat harus dilindungi karena mempunyai itikad baik' dalam pelaksanaan jual beli tanah dan rumah sengketa tidak dapat disetujui karena istilah 'itikad baik' dalam perkara penjualan tanah harus ada 2 syarat yang terpenuhi:

   (1) Ratio dari orang-orang yang melakukan jual beli; dan,

   (2) Harga pembelian sesuai dengan harga umum (keadilan).

B. Melakukan jual beli sesuai PP 10/1961 tidaklah otomatis beritikad baik karena NKRI di bidang agraria menganut sistem negative stelsel, maka belum tentu seorang yang memiliki akta tanah berarti secara multak memiliki tanah tersebut. PP tersebut lebih merupakan suatu tindakan administrasi, sehingga Penggugat dalam hal ini beritikad buruk

C. Di dalam jual beli beritikad baik, yang selalu perlindungan hukumnya adalah disahkannya jual beli tersebut. Ada 2 macam perlindungan hukum, yakni jual beli disahkan atau uang pembeliannya dikembalikan lagi;

D. Dalam jual beli yang disebutkan, Tergugat I tidak pernah menerima uang dari hasil penjualan objek sengketa, dengan demikian hal ini terdapat itikad buruk. Tidak seharusnya Penggugat dan Tergugat III mendapatkan perlindungan hukum.

MARI memutuskan menolak permohonan kasasi tersebut, karena alasan keberatan tidak dapat dibenarkan, serta *Judex Facti* dianggap tidak salah menerapkan hukum. Lagipula, alasan keberatan yang diajukan pemohor kasasi adalah mengenai pembuktian fakta dan bukan kesalahan penerapan hukum.

Putusan MARI No. 176 K/Pdt/2011[176]

Dalam perkara ini, pembeli membeli tanah yang sudah bersertifikat hak milik dari penjual di hadapan PPAT. Pembeli mengira jual beli itu sudah sah, namun ternyata di kemudian hari digugat oleh orang yang mengaku sebagai Ahli Waris pemilik asal. Pengertian itikad baik di sini lebih diartikan sebagai telah terpenuhinya syarat formal.

Penggugat memiliki tanah yang merupakan tanah warisan terletak di Subak Tegal Lantang, Denpasar (tanah sengketa). Tanah ini dikuasai oleh I Ketut Rames dan Tergugat I yang menurut penggugat dikuasai tanpa sepengetahuan dan seizin dari orang tua para Penggugat dan para Penggugat sendiri.

Tanah sengketa tersebut diubah menjadi atas nama I Ketut Rames (yang telah meninggal dunia) dan akhirnya beralih atas nama Tergugat I. Tanah tersebut disewakan sebagian kepada Tergugat II yang dibuat di hadapan Tergugat III selaku Notaris/PPAT.

[176] Diputus oleh Majelis Hakim MA Atja Sondjaja, S.H., M.H., Soltoni Mohdally, S,H., M.H., Prof. Dr. Muchsin, S.H.

Atas penguasaan tanah tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum, para Penggugat merasa dirugikan karena tidak dapat menikmati hasil tanah sengketa sejak dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II. Para Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke PN Denpasar dan diantaranya meminta untuk menyatakan bahwa:

- Tanah sengketa adalah sah secara hukum milik para Penggugat selaku Ahli Waris;
- Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Perubahan pipil atas nama I Seblegan dan I Ketut Rames tidak sah dan batal demi hukum;
- Meminta Turut Tergugat membatalkan dan mencabut SHM Nomor 2.591 atas nama I Wayan Kerti yang beralih ke I Seblegan.

Dalam Putusan PN Denpasar No. 527/Pdt.G/2009/PN.Dps tanggal 2 Juni 2010, Majelis Hakim menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya, serta menolak eksepsi Tergugat I, II, dan Turut Tergugat seluruhnya. Para Penggugat kemudian mengajukan permohonan banding ke PT Denpasar yang melalui Putusan No. 87/Pdt/2010/PT.DPS tanggal 20 September 2010 menguatkan Putusan PN Denpasar.

Para Penggugat kemudian mengajukan kasasi pada tanggal 15 Oktober 2010 yang pada pokoknya keberatan terhadap *Judex Facti* karena telah melanggar asas *audi et alterem partem* dan imparsialitas, serta tidak mempertimbangkan fakta yang terungkap di persidangan.

Permohonan kasasi tersebut oleh MARI ditolak dengan pertimbangan bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena Tergugat I membeli tanah sengketa yang sudah bersertifikat hak milik dari Penjual di hadapan PPAT. Oleh karena itu, sebagai Pembeli beritikad baik harus dilindungi. Jadi, menurut argumentasi Hakim, pihak ketiga yang membeli tanah bersengketa di hadapan PPAT dan telah terbit SHM, maka ia adalahPembeli Beritikad Baik dan harus dilindungi.

6.2.2 Beban Pembuktian

Dalam gugatan yang diajukannya, pihak penggugat (yang mengaku sebagai pemilik asal) pada dasarnya harus mendasari gugatannya dengan bukti yang memadai bahwa dirinya adalah pihak yang berhak/berwenang atas tanah objek sengketa. Menurut MARI, gugatan kepemilikan ini tidak cukup dibuktikan dengan girik atau tanda pendaftaran sementara (Putusan MARI No. 230 PK/PDT/2005). Gugatan yang tidak disertai bukti kepemilikan, akan berakibat pada lemahnya gugatan tersebut, sehingga akan ditolak apabila tergugat dapat membuktikan sebaliknya (Putusan MARI No. 765 PK/Pdt/2009). Meski demikian, dalam sebuah perkara lain, MARI sepertinya menerima pembuktian kepemilikan dengan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (Putusan MARI No. 691 K/Pdt/2013).

Pada sisi sebaliknya, Pembeli juga harus membuktikan bahwa ia adala' pembeli yang beritikad baik. Untuk membuktikan apakah jual beli tana sengketa diperoleh dengan cara yang benar, berdasarkan asas kepatutan *(billijkheidsbeginsel),* Pembeli dapat diminta untuk membuktikannya, karena apabila benar telah membeli tanah tersebut, maka ia dianggap lebih mudah membuktikan hal itu (Putusan MARI No. 1498 K/Pdt/2006). Kemudian, apabila Tergugat tak dapat membuktikan bahwa ia adalah Pembeli Beritikad Baik, (karena) tidak ada seorang saksipun yang melihat secara langsung jual beli tersebut, maka syarat terang dan tunai dianggap tidak terpenuhi (Putusan MARI No. 691 K/Pdt/2013).

Putusan MARI No. 691 K/Pdt/2013[177]

Dalam perkara ini, tergugat mengklaim memperoleh tanah dari jual beli dan telah menguasai obyek sengketa sekitar 50 tahun. Penalaran Hakim dalam perkara ini menelusuri apakah pembeli beritikad baik dengan membuktikan terlebih dahulu peralihan haknya, bukan siapa pemegang *bezit.* Perbedaan prinsipil antara *bezit* dan jual beli adalah *bezit* semata-mata mengenai penguasaan, sedangkan pembeli yang beritikad baik lebih menyangkut diperolehnya hak. Persoalan pembeli menguasai atau tidak, adalah persoalan lain. Bisa saja orang yang menguasai tanah adalah orang yang diberi kepercayaan untuk tinggal oleh pemilik. Bagaimanapun, Hakim

[177] Majelis Hakim Kasasi H. Djafni Djamal, S.H.,M.H., I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,MH.

berpendapat jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai. Bukti surat jual beli harus dibuat di hadapan aparat yang berwenang, yaitu minimal Kepala Desa.

Objek sengketa di sini adalah lahan tanah persawahan milik Dg Langko, yang pada tahun 1950-an dibeli oleh Tukara Dg Nginrang Bin Bahaking (orang tua Penggugat). Tukara Bin Bahaking kemudian menjadikannya sebagai tanah perumahan atau tempat tinggal dan di atas tanah tersebut ia bertempat tinggal. semasa hidupnya. Ketika itulah Tukara Bin Bahaking memberikan izin untuk tinggal sementara kepada kedua adik iparnya yang bernama Moha dan Biba, di atas sebahagian tanah darat miliknya, karena Moha dan Biba pindah dari kampong Laikang ke Kampong Cikoang dan tidak mempunyai tempat tinggal.

Beberapa tahun kemudian, Moha membeli tanah darat milik Sendong Dg Lu'mu dan mendirikan rumah di atas tanah darat miliknya yang terletak disebelah Timur tanah darat milik Tukara Bin Bahaking, sedangkan Biba (ibu Tergugat) tetap bertempat tinggal di atas milik Tukara Bin Bahaking (orang tua Penggugat) hingga Biba meninggal. Sepeninggal Tukara Bin Bahaking (ayah Penggugat) sebahagian tanah darat milik Tukara Bin Bahaking tetap dikuasai oleh Biba hingga akhir hayatnya, hingga beralih kepada Sahari (Tergugat) yakni sebidang tanah darat seluas kurang lebih panjang 23 m dan lebar 10 m atau seluas 240 m^2.

Penggugat telah berupaya menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan, termasuk melalui pemerintah Desa Cikoang, maupun pemerintah Kecamatan Mangarabombang, namun Tergugat tetap menguasai tanah obyek sengketa. Menurut penggugat, tergugat secara tanpa hak telah menguasai atau mengambil alih tanah warisan milik Penggugat dan mengakui obyek sengketa adalah miliknya, sehingga berdasar hukum Tergugat telah dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. Sementara itu, Tergugat bersikukuh bahwa tanah yang dikuasainya adalah tanah yang diperoleh ibunya (Habiba/Biba) melalui jual beli.

Putusan PN Takalar No. 32/Pdt.G/2011/PN. Tk., tanggal 5 Maret 2012 menolak gugatan penggugat seluruhnya. Namun, di tingkat banding, dengan Putusan No. 277/PDT/2012/ PT.MKS., tanggal 27 September 2012, PT Makasar mengabulkan gugatan penggugat.

Menurut Pengadilan Tinggi, secara hukum obyek sengketa berupa sebidang tanah darat seluas kurang lebih panjang 23 m dan lebar 10 m atau seluas 240 m^2 yang terletak di Dusun Bila-Bilaya, Desa Cikoang, Kecamatan Mangara Bombang, Kabupaten Takalar, adalah harta peninggalan (warisan) almarhum Tukara Dg Nginrang Bin Bahaking yang berhak diwarisi oleh ahli warisnya, yakni Dg Senga Binti Tukara. Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena menguasai tanpa hak tanah warisan/milik Tukara dg Nginrang Bin Bahaking. Pengadilan Tinggi kemudian menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya, untuk menyerahkan obyek sengketa kepada ahli waris Tukara Dg Nginrang Bin Bahaking, antara lain kepada Penggugat, dalam keadaan kosong sempurna, tanpa beban ganti rugi apapun juga dari Penggugat.

Tergugat kemudian mengajukan permohonan kasasi. Di tingkat kasasi, Tergugat membuktikan kepemilikannya berupa surat keterangan menjual (T.1) dan bukti pembayaran PBB SPPT (T.2). Tergugat juga bersikukuh bahw objek sengketa sudah kurang lebih 50 tahun dikuasai oleh Tergugat, yakr sejak tahun 1960 obyek sengketa sudah dikuasai dan dimiliki oleh orang tu Tergugat (Habiba) dan setelah meninggalnya orang tua tergugat (Habiba) objek sengketa beralih kepada Tergugat.

Tergugat berpegangan pada ketentuan Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan 'siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya', kemudian juga Pasal 1967 KUHPerdata yang menyatakan bahwa 'segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah. dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk'.

MARI berpendapat, Penggugat dalam perkara ini telah dapat membuktikan bahwa Tergugat menguasai objek sengketa secara melawan hukum, objek sengketa yang merupakan warisan dari orang tua Penggugat. Sebaliknya, Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa ia telah memperoleh objek sengketa secara sah sebagai warisan dari orang tuanya (Habiba), yang dibeli

dari bapaknya Penggugat (Tukara Dg Nginrang bin Bahaking.). Dengan tidak adanya seorang saksipun yang melihat secara langsung jual beli tersebut, maka syarat terang dan tunai tidak terpenuhi. Artinya, Penjual menyerahkan tanah kepada Pembeli, dan sebaliknya, pembeli secara bersamaan menyerahkan uang sebanyak harga pembelian, serta harus ada bukti surat atas hal tersebut di hadapan aparat yang berwenang, yaitu minimal Kepala Desa.

Putusan MARI No. 230 PK/PDT/2005[178]

Almarhum Djoedjoeng bin Hasim meninggalkan tanah waris kepada para Penggugat sawah seluas ± 14.700 m2, dan tanah darat seluas ± 18.320 m2, di Kampung Rawa Semut, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi.

Diketahui bahwa sebagian tanah seluas ± 4.330 m2 yang merupakan milik para Penggugat tercantum dalam Girik/No. C. 862, Persil 35, telah dijual oleh Tergugat I dan II kepada Tergugat III di hadapan Tergugat IV (PPAT), tanpa sepengetahuan dan seizin para Penggugat. Tergugat IV sendiri telah menerbitkan Akta Jual Beli tanggal 13 Desember 1983 No. 1301/516/Bks/1983 dan alas hak yang digunakan oleh Tergugat I dan II atas tanah yang dijualnya adalah Girik/No. C. 255, Persil 34 b. Kemudian, diketahui pula telah terbit sertifikat hak kepemilikan atas obyek perkara, yaitu berupa SHM No. 2579, GS, tanggal 3-10-1985, No. 4945, tertulis atas nama Tergugat III yang diterbitkan oleh Tergugat V dengan dasar konversi dari C. 255.

Menurut Penggugat, Tergugat V yang menerbitkan SHM No. 2579, nama pemilik Wartini Sukardjo, BA (Tergugat III) dengan dasar konversi dari C. 255 Persil 34 b atas nama Djoin (Tergugat I) dan perempuan Roijah (Tergugat II) tersebut sangat tidak berdasar menurut hukum atau melawan hak, sebab objek perkara nyata-nyata merupakan satu kesatuan dari C. 862, Persil 35 yang notabene merupakan hak milik para Penggugat. Dengan demikian, menurut Penggugat, SHM No. 2579 itu mengandung cacat hukum dan oleh karenanya harus batal demi hukum. Para Penggugat juga mempermasalahkan bahwa Tergugat III telah mendirikan bangunan permanen di atas tanah objek perkara tanpa sepengetahuan dan seizin para Penggugat.

[178] Diputus oleh Hakim MA I B Ngurah Adnyana S.H., M.H., Prof. Dr. Mieke Komar S.H. MCL., Dr. H. Abdurrahman S.H., M.H.

Sementara itu, menurut tergugat III, ia membeli tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dari Tergugat I selaku penjual dan menjadi pemilik tanahnya saat ini. Sedangkan Tergugat I membeli tanah tersebut dari (alm) Haji Riih yang juga membelinya dari Haji Lais. Baik Tergugat I, (alm) Haji Riih, maupun Haji Lais, tidak membelinya dari orang tua penggugat.

Tergugat juga menyatakan bahwa gugatan para Penggugat telah daluarsa waktu pengajuan gugatan/telah lampau waktu *(verjaard),* karena para Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* pada tanggal 1 Agustus 2002. Selain itu, bukti kepemilikan hak atas tanah milik Tergugat III yaitu SHM No. 2579 Desa Margahayu dengan tanggal pencatatan 23 Oktober 1985 juga diakui para Penggugat dalam gugatannya angka 9 halaman 4. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997, dinyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, jika dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atas penerbitan sertifikat terkait. Dengan demikian, para penggugat telah kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat III, karena sertifikat atas nama Tergugat III diperoleh pada tanggal 28 Oktober 1985, sehingga jangka waktu terakhir para Penggugat mengajukan gugatan adalah tanggal 28 Oktober 1990.

PN Bekasi memutuskan bahwa gugatan Penggugat yang mempermasalahkan kepemilikan SHM Tergugat III adalah telah lewat waktu (kadaluarsa) dan oleh karenanya menurut hukum harus ditolak. Dalam amar putusannya, PN Bekasi No. 203/PDT.G/2002/PN.Bks. tanggal 11 Februari 2003 menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam putusan No. 297/Pdt/2003 tanggal 25 September 2003, Pengadilan Tinggi mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan penggugat. Pertimbangannya, tanah sengketa itu merupakan harta peninggalan almarhum Djoedjoeng bin Hasim (orang tua para penggugat) dan belum dibagi waris, sehingga Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan

melawan hukum. PT menyatakan, bahwa Akta Jual Beli No. 1301/516/Bks/1983 tertanggal 13 Desember 1983 yang dibuat di hadapan PPAT Sudirdja, SH di Bekasi cacat hukum, dan oleh karenanya batal demi hukum. Dengan sendirinya, maka SHM No. 2597, atas nama Wartini Sukardjo (Tergugat III), menjadi cacat hukum.

Putusan MARI No. 1089 K/PDT/2004 tanggal 1 Juni 2005 yang telah berkekuatan hukum tetap, menguatkan putusan PT tersebut.

Dalam memori Peninjauan Kembali (PK) perkara ini, Pemohon PK menegaskan bahwa Tergugat I menguasai tanah objek perkara selama 23 tahun dan Tergugat III telah menguasainya selama 19 tahun, dan tidak satu kata atau kalimat pun dalam pertimbangan hukum PT yang menyatakan Tergugat III sebagai Pembeli yang beritikad baik atau buruk. Menurut Tergugat, karena tidak ada pertimbangan hukum yang menjelaskan tentang keberadaan serta pertimbangan kedudukan dari Tergugat III apakah ia Pembeli beritikad baik atau Pembeli Beritikad Buruk maka hal tersebut menjadi suatu kekeliruan/kekhilafan yang nyata dari PT.

Majelis Hakim PK menilai bahwa di dalam putusan *judex facti*/Pengadilan inggi yang dikuatkan oleh *judex juris*/Mahkamah Agung telah terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam menilai atau mempertimbangkan bukti P.9, yaitu Girik atau Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia C. No. 862, tanggal 8 Oktober 1957, atas nama Djoedjoeng bin Hasim (yang tidak ada aslinya) adalah bertentangan dengan Pasal 1888 KUH Perdata, karena kekuatan suatu bukti surat terdapat dalam surat akta asli, sehingga bukti P.9 yaitu Girik atau Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia C. No.862 tanggal 8 Oktober 1957 atas nama Djoedjoeng bin Hasim tidak mempunyai nilai pembuktian. Selain itu, Majelis Hakim PK juga berpendapat bahwa 'Girik atau Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah'.

6.2.3 Kewajiban Memeriksa Sebelum dan Pada Saat Jual Beli

Beberapa putusan MARI mengindikasikan tidak dilindunginya posisi Pembeli yang tidak hati-hati atau tidak cermat dalam memeriksa keabsahan tanah yang dibelinya, apalagi jika telah ada peringatan yang diberikan kepadanya. Dalam Putusan MARI No. 1861 K/Pdt/2005, misalnya, Pembeli tidak dilindungi karena Pemerintah Daerah telah memberi peringatan bahwa tanah tempat ruko dibangun tidak boleh dibanguni ruko. Selain itu, pembelian dari pemilik terdahulu – sementara hak milik tanah tersebut ternyata telah beralih ke orang lain, sepertinya juga dianggap sebagai risiko Pembeli. Dalam Putusan MARI No. 3070 K/Pdt/2003, misalnya, dipertimbangkan bahwa "jual beli tanah yang dilakukan dua kali, maka jual beli yang kedua harus dinyatakan tidak sah, karena pada waktu jual beli kedua itu pihak Penjual tidak lagi sebagai pemilik atas tanah yang dijual tersebut". Oleh karenanya, Pembeli berkewajiban secara patut dan memadai untuk memeriksa keabsahan tanah yang dibelinya.

Di dalam putusan-putusan terdahulu, MARI bahkan terlihat lebih tegas lag dalam menguji kehati-hatian dan kecermatan pembeli sendiri. Menurut MARI ketika itu, Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli Beritikad Baik, karena pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti dan menyelidiki secara cermat hak dan status para penjual atas tanah terperkara (Putusan MARI No. 1816 K/Pdt.1989 dan Putusan MARI No. 4340 K/Pdt/1986). Putusan-putusan ini pada dasarnya menekankan kepada Pembeli untuk tidak begitu saja percaya penjelasan Penjual, melainkan juga harus bertindak secara responsif (bertanggung jawab) mencari tahu dan meneliti terlebih dahulu, sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan.

Di bawah ini dapat dilihat beberapa hal yang seharusnya diperiksa oleh Pembeli menurut putusan-putusan yang telah berhasil kami telusuri:

(1) Adanya sertifikat hak atas tanah (Putusan MARI No. 765 PK/Pdt/2009);
(2) Kewenangan pihak yang mengalihkan, misalnya berlaku atau tidaknya surat kuasa (Putusan MARI No. 4340 K/Pdt/1986);

(3) Pihak yang secara nyata menguasai objek tersebut (Putusan MARI No. 1847 K/Pdt/2006; No. 1923 K/Pdt/2013);
(4) Jika terkait tanah waris, perlu dipastikan adanya persetujuan (semua) Ahli Waris (Putusan MARI No. 4340 K/Pdt/1986; No. 1816 K/Pdt/1989; Putusan PN Kutai Barat No. 22/Pdt.G/2013/PN.KUBAR);
(5) Jika terkait tanah yang merupakan harta bersama (harta gono gini), perlu dipastikan adanya persetujuan pasangan (Putusan MARI No. 114 K/Pdt/2013);
(6) Perkara sengketa yang masih berjalan atau putusan pengadilan terkait tanah obyek jual beli (Putusan MARI No. 1861 K/Pdt/2005; No. 114 K/Pdt/2013);
(7) Status tanah, yaitu bahwa tanah yang berstatus tanah negara tidak dapat dijual belikan (Putusan Mahkamah Agung No. 429 K/Pdt/2003).

Apabila pembeli tidak memeriksa secara seksama dan meneruskan transaksi, maka pembeli tidak dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik, sehingga secara hukum posisinya tidak dilindungi.

Putusan MARI No. 1816 K/Pdt/1989[179]

Hakim mempertimbangkan bahwa pembeli tidak beritikad baik, karena Pembeli dianggap tidak melakukan perbuatan apapun untuk meneliti objek jual beli. Putusan ini pada dasarnya mewajibkan Pembeli untuk bertindak responsif dalam meneliti fakta material terkait pembelian yang dilakukannya. Jika Pembeli buta huruf sehingga tidak mungkin membaca data yuridis, Pembeli juga dapat memeriksa data fisik, misalnya dengan bertanya kepada tetangga yang berbatasan dengan objek tanah, atau bertanya kepada Kepala Kampung.

Artinya, putusan dalam perkara ini mengembangkan itikad baik tidak hanya digantungkan tahu tidaknya pembeli terhadap adanya cacat cela dalam peralihan hak atas tanah yang dibelinya, tetapi juga harus dibuktikan bahwa apakah Pembeli telah benar-benar secara responsif mencermati dan meneliti baik data yuridis, maupun data fisik, sebelum dan saat jual beli terkait dilakukan.

[179] Diputus oleh Majelis Hakim MA Ny. H. Siti Rosma Achmad, S.H., M. Yahya Harahap, S.H., Kohar Hari Soemarno, S.H.

Kasus ini bermula ketika pada tanggal 2 September 1974, Penggugat membeli sebidang tanah berikut rumah di atasnya (objek sengketa) dari Mohamad Ali dan H. Abdul Hamid dengan AJB dan pelepasan hak yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT, serta didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah Palembang. SHM kemudian dikeluarkan, tertanggal 24 April 1976, Nomor 169/18Ilir.

Terhadap objek sengketa tersebut, ternyata dikeluarkan pula SK Mendagri atas permohonan Tergugat I, tertanggal 13 September 1986 yang membatalkan SHM Penggugat. Tergugat II selanjutnya mengumumkan di surat kabar, menyatakan batalnya Sertifikat No. 169/18Ilir tersebut. Pada tanggal 8 November 1986, Penggugat membantah pengumuman tersebut dan mengajukan surat kepada Gubernur Sumatera Selatan mengenai pokok keberatan terhadap pengumuman tentang pembatalan sertifikat tadi, serta disusul dengan surat kedua yang juga dimuat dalam surat kabar.

Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke PN Palembang dai diantaranya meminta untuk mengesahkan objek sengketa sebagai mili. Penggugat, serta meminta Tergugat II untuk membatalkan SK yang dikeluarkan atas nama Tergugat I. Sementara Tergugat I sendiri mengajukan eksepsi, dengan menyatakan bahwa terdapat putusan Pidana No. 684/1976/PN.Plg tertanggal 10 Oktober 1976 dengan terpidana Ali Nurdin dan Haji Abdul Hamid yang dinyatakan bersalah dan dihukum karena menjual tanah sengketa milik waris Baba kepada Penggugat, sehingga Penggugat adalah penadah sesuai Pasal 480 KUHP serta mendalilkan bahwa perkara ini dikategorikan *nebis in idem*. Tergugat I mengajukan gugatan rekonvensi, menyatakan pada pokoknya bahwa dengan adanya putusan pidana tersebut, tanah dan rumah sengketa adalah milik para Tergugat.

Pada tanggal 24 Mei 1988, PN Palembang dalam utusan No. 39/Pts. Pdt.G/1987/PN.Plg memutuskan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menolak eksepsi Tergugat I, dan menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima. Penggugat mengajukan banding terhadap putusan tersebut ke PT Palembang – yang membatalkan Putusan PN Palembang melalui putusan No. 83/Pdt/1988/PT.Plg, tanggal 27 Februari 1989.

Penggugat lalu mengajukan kasasi, dengan alasan bahwa PT Palembang telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangannya, dengan menyebutkan bahwa:

- Menteri Dalam Negeri hendaknya digugat juga;
- Pembelian tanah yang dilakukan oleh Penggugat adalah sudah tepat dan benar menurut hukum, karena dilakukan di hadapan Notaris/PPAT.

MARI dalam pertimbangannya menyatakan bahwa mereka sependapat dengan pertimbangan PN yang menyatakan Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli Beritikad Baik, karena pada saat pembelian Penggugat sama sekali tidak secara cermat meneliti dan menyelidiki hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Menurut majelis kasasi, pembelian dilakukan dengan ceroboh, karena pada saat pembelian Pembeli sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah berperkara. Oleh karena itu, ia tidak pantas dilindungi dalam jual-beli tersebut.

Putusan MARI No. 4340 K/Pdt/1986[180]

H. Ahmad menikah dengan Habibah dan memiliki seorang anak laki-laki bernama M. Saleh (Tergugat I). H. Ahmad kemudian menikah lagi dengan Mariyam dan memiliki anak 3 orang anak (Para Penggugat). Sewaktu masih hidup, H. Ahmad menghibahkan kepada Tergugat I, rumah dan tanah sawah di desa Sambina E. Lalu, sepuluh hari menjelang wafat, H. Ahmad menghibahkan tanah pertaniannya di desa Situ (objek sengketa) kepada para Penggugat. Oleh karena pada saat itu para Penggugat masih belum dewasa, maka obyek sengketa untuk sementara dipegang dan dipelihara oleh Tergugat I sebagai anak tertua, untuk kemudian diserahkan, jika para Penggugat nantinya sudah dewasa.

Oleh Tergugat I, objek sengketa dijual-gadaikan kepada Mansyur Samiun (Tergugat III) dan sebagian lagi dijual-gadaikan kepada Abd. Wahab Samiun (Tergugat IV). Tanah sawah yang semula dijual-gadaikan itu, dijual-lepas (jual beli) oleh Tergugat I pada tahun 1974, dengan dibuat surat jual beli bawah tangan – yang juga ditandatangani oleh Lurah (Kepala Desa). Pihak Pembeli tanah sawah itu adalah H. Abd Rahman Abu Landa (Tergugat II), sedangkan tanahnya tetap dikuasai dan digarap oleh pemegang gadai semula, yakni Tergugat III dan Tergugat IV.

---

[180] Diputus oleh Majelis Hakim MA Siti Rosma Achmad, S.H., Karlinah Palmini Achmad Soebroto, S.H., Ismail Rahardjo, S.H.

Pada tahun 1974 itu pula, para Penggugat telah dewasa dan mereka secara bersama-sama meminta kembali tanah sawah tersebut. Namun, Tergugat I menolaknya, karena objek sengketa telah dikuasai oleh orang lain. Karena musyawarah tidak berhasil, maka para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan meminta penegasan bahwa tanah sengketa adalah hak para Penggugat.

PN mempertimbangkan bahwa ternyata Tergugat I tidak berani menebus kembali tanah sengketa yang dijual gadaikan kepada Tergugat II, sehingga memberikan petunjuk bahwa tanah sengketa bukan lagi dijual-gadai, tetapi telah dijual-lepas kepada Tergugat II. Di dalam persidangan, ditemukan pula fakta bahwa transaksi jual beli tanah sengketa ini dilakukan secara 'terang'. Di samping itu, pihak Tergugat II, selaku Pembeli, tidak pernah diberitahu bahwa tanah yang dibelinya itu adalah hak milik orang lain, bukan haknya Penjual (Tergugat I).

Hakim PN kemudian berkesimpulan: pihak Pembeli (Tergugat II) pada saat membeli tanah sengketa adalah beritikad baik, sehingga menurut hukum ia harus dilindungi. Oleh karenanya, tuntutan para Penggugat agar pihak Tergugat diwajibkan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat menjadi tidak berdasar. Gugatan Penggugat hanya diterima sebagian, sebatas terkait pengakuan bahwa para Penggugat dan Tergugat I adalah Ahli Waris dari almarhum H. Ahmad.

Atas putusan tersebut, Penggugat mengajukan banding ke PT Mataram. Pada tingkat ini, Hakim banding menilai bahwa putusan PN sudah tepat dan benar.

Penggugat kemudian mengajukan permohonan kasasi ke MARI dan menilai bahwa *Judex-Facti* telah salah menerapkan hukum, sehingga putusannya harus dibatalkan, dengan alasan-alasan berikut ini:

- Majelis Hakim meneliti surat bukti berupa Surat Jual Beli tanah sengketa, yang di dalamnya terdapat keterangan bahwa Tergugat I bertindak untuk atas nama ayahnya, namun ternyata tidak ada kuasa dari ayahnya;

- Dalam surat tersebut terdapat keterangan yang menyebutkan – tanah sengketa yang dijual adalah hak milik Penjual (Tergugat I). Hal ini tidak sesuai bahwa penjual bertindak atas atas nama ayahnya;
- Dengan adanya keterangan yang saling bertentangan satu sama lain, seharusnya menimbulkan kecurigaan atau keraguan bagi pihak Pembeli (Tergugat II) tentang masalah siapakah yang sebenarnya menjadi pemilik tanah yang sah.

Menurut penilaian majelis kasasi, Pembeli/Tergugat II/Pihak-ketiga memang seharusnya meneliti terlebih dahulu siapa sebenarnya pemilik tanah ini dan, oleh karenanya, pihak Pembeli di sini dinilai sebagai Pembeli Beritikad Buruk *(bad faith)*, sehingga menurut hukum tidak mendapat perlindungan hukum. Majelis hakim juga berpendapat bahwa Tergugat I tidak mempunyai hak untuk mengasingkan *(vervreemden)* tanah sengketa kepada pihak ketiga, karena sebagaimana telah terbukti dalam persidangan, tanah sengketa adalah haknya para Penggugat yang berasal dari hibah. Oleh karenanya, menurut majelis kasasi, transaksi jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II menurut hukum haruslah dibatalkan. Sementara Pembeli yang dianggap tidak melakukan perbuatan apapun untuk meneliti objek jual beli, tidak akan dilindungi hukum.

Menurut MARI ketika itu, dalam menentukan apakah pihak pembeli beritikad baik *(good faith)* ataukah beritikad buruk *(bad faith)* dalam transaksi jual-beli tanah, dapat memakai kriteria:

- Pembeli setelah membaca surat jual beli tanah, kemudian menemukan keterangan di dalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama lain, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan, siapakah sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual-beli ini;
- Pihak pembeli seharusnya diharapkan meneliti terlebih dahulu siapakah sebenarnya pemilik tanah;
- Jika tidak, atau bahkan transaksi terus dilanjutkan, padahal di kemudian hari ternyata tanah tersebut bukan milik Penjual, maka pembeli yang demikian tersebut termasuk Pembeli yang beritikad buruk (*bad faith*) dan tidak akan dilindungi hukum.

Berdasarkan kriteria tersebut, MARI menilai bahwa Pembeli dalam kasus ini tidak melakukan perbuatan yang diperlukan untuk meneliti keabsahan objek jual beli.

Putusan MARI No. 114 K/Pdt/2013[181]

Kecermatan pembeli ternyata juga dapat diuji oleh Hakim dalam kasus jual beli tanah harta gono-gini. Dalam hal ini, Pembeli dianggap sepatutnya mengetahui bahwa jual beli tanah gono gini harus mendapat persetujuan suami dan istri. Pembelian tanah yang merupakan harta gono gini (harta bersama) tanpa disetujui salah satu pihak yang memilikinya, dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Apabila pembeli tetap meneruskan jual beli, maka ia tidak dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik dan tidak dilindungi.

Kwee Tjai Giok (Penggugat) memiliki harta bersama (harta gono-gini) dengan Didi Kotan (Tergugat II) atas sebidang tanah (SHM No. 2970/Desa Talang Kelapa Dusun Sukarame, GS No. 919/1982, tanggal 9 Juli 1982). Harta ini dijual oleh Tergugat II kepada Teruggat I berdasarkan Akta Jual Beli No. 269/66/S.R/1996 W.208/7238/96, tanggal 10 Juni 1996 (AJB) tanpa persetujuan Penggugat.

Atas dasar tindakan tersebut, Penggugat mengajukan gugatan. AJB itu kemudian dinyatakan batal demi hukum, sesuai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan PN Palembang No. 41/Pdt.G/2007/PN/PLG, tanggal 8 November 2007, jo. Putusan PT Palembang No. 22/Pdt/2008/PT.PLG, tanggal 2 Juni 2008, jo. Putusan Kasasi tanggal 29 Oktober 2009.

Oleh karena AJB telah dianggap batal demi hukum dan objek sengketa merupakan harta bersama Penggugat dan Tergugat II, maka Tergugat I, atau siapapun yang mendapat hak daripadanya harus dihukum untuk mengembalikannya. Penggugat telah berusaha meminta baik-baik agar Tergugat I menyerahkan sertifikat dan tanah sengketa kepada Penggugat, namun permintaan tersebut ternyata tidak diindahkan.

Penggugat mengajukan lagi gugatan. Atas gugatan yang diajukan, PN Palembang memberikan Putusan No. 144/Pdt.G/2011/PN.PLG, tanggal 19

[181] Diputus oleh Majelis Hakim MA H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M, Ph.D, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

April 2012, menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I tidak menyerahkan sertifikat dan tanah sengketa kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, serta memerintahkan Tergugat I atau siapapun untuk menyerahkan SHM dan menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik, serta tanpa beban objek sengketa, kepada Penggugat. Tergugat I kemudian mengajukan permohonan banding ke PT Palembang. Majelis Hakim PT menguatkan putusan PN, melalui putusan No. 67/Pdt/2012/PT.PLG, tanggal 19 Juli 2012.

Setelah itu, pada tanggal 23 Agustus 2012, Tergugat I mengajukan kasasi yang pada pokoknya berkeberatan bahwa merupakan kekeliruan, karena Pemohon Kasasi adalah beritikad baik yang dapat dilihat dari perbuatan jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Notaris. Juga, berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu, telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat kepada kantor pertanahan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan. Termohon Kasasi I (Penggugat) dalam mengajukan gugatannya, telah lewat waktu dan/ atau daluarsa, dan oleh karenanya gugatan seharusnya tidak dapat diterima.

Majelis Hakim MA RI menyatakan bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum karena:

- Objek perkara adalah sah milik Penggugat, sehingga penguasaan Tergugat I atas obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
- Telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan jual beli tanggal 8 November 2007 yang merupakan harta gono gini.

Dengan demikian, penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi/Pembeli adalah PMH, meskipun dia merasa telah membelinya melalui Notaris, karena telah adanya pembatalan jual beli objek sengketa, akibat tidak adanya persetujuan pasangan.

6.2.4 Pembeli Tetap Meneruskan Jual Beli, Meski Mengetahui Adanya Cacat Cela

Jika Pembeli mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah, tetapi tetap meneruskan jual beli, maka itikad baik dianggap tidak ada. Hal ini dapat terjadi, karena Pembeli dianggap telah mengetahui bahwa objek sengketa yang dibelinya sedang dan telah dikuasai oleh pemilik asal (Putusan MARI No. 1847 K/PDT/2006), ketika Pembeli sepatutnya mengetahui tanah yang dibelinya hanya diperolehnya dari salah satu Ahli Waris tanah tersebut (Putusan PN Kutai Barat No. 22/Pdt.G/2013/PN.KUBAR), karena Pembeli telah mengetahui ada yang menghuni objek sengketa (Putusan Mahkamah Agung No. 1923 K/Pdt/2013), atau jika Pembeli telah mengetahui bahwa sertifikat atas nama anak yang belum dewasa (Putusan MARI No. 3699 K/PDT/1996).

Dalam situasi seperti ini, secara yuridis posisi Pembeli tidak dilindungi, sehingga bisa jadi hak dianggap tidak beralih kepadanya. Bahkan, jual beli dapat dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula, sebelum peristiwa "jual beli" tersebut terjadi.

Putusan No. 1847 K/Pdt/2006[182]

Pembeli dalam perkara ini dikategorikan beritikad buruk, karena mengetahui obyek sengketa sedang dan telah dikuasai oleh Penjual yang tidak memiliki alas hak yang sah, tetapi tetap meneruskan transaksi dan jual beli tidak melalui PPAT.

Penggugat (Hengky Pajow) memiliki sebidang tanah kebun yang dimiliki berdasarkan jual beli tanah pada tanggal 5 November 1997 yang ditandatangani Penggugat dan Turut Tergugat (Anatje Tombuku), beserta saksi dan Kepala Desa Tenga. Terdapat kwitansi pembayaran sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) yang diterima oleh Turut Tergugat dari Penggugat. Menurut Penggugat dan Turut Tergugat, ketika menghadap Kepala Desa dan setelah pengumuman beberapa kali di Desa Tenga, tidak ada pencegahan, maupun keberatan, terhadap jual beli tanah kebun tersebut.

[182] Diputus oleh Hakim MA H. Abdul Kadir Mappong, S.H., Prof. Dr. Mieke Komar, S.H., MCL., Susanti Adi Nugroho, S.H., M.H.

Sejak bulan November 1997 (jual beli telah dilakukan), Penggugat masuk dan menduduki tanah kebun tersebut serta mengambil hasil buah kelapa yang terdapat di dalamnya. Namun, pada bulan Desember 1997, Tergugat I (Simon Lulu) masuk dan menguasai tanah kebun tersebut, diikuti dengan Tergugat II, III, dan IV. Atas perbuatan mereka, Penggugat melaporkan ke Kepala Desa dan Kecamatan. Namun, upaya Penggugat tidak berhasil. Kerugian materiil telah dialami oleh Penggugat atas tindakan ini.

Penggugat mengajukan gugatan ke PN Tondano untuk meletakkan sita jaminan atas tanah tersebut dan menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah, sedangkan para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek sengketa merupakan tanah warisan turun temurun dari Detu Raintaman Pangaila hingga ke ibu para Tergugat. Turut Tergugat sendiri adalah orang lain yang bukan Ahli Waris dari objek sengketa, sehingga tidak berhak menjualnya.

Pada tanggal 3 Agustus 1998, dalam Putusan No. 29/Pdt.G/1998/PN-TDO, PN Tondano menyatakan gugatan tidak dapat diterima *(niet-ontvankelijk verklaard).* Penggugat lalu mengajukan banding. Melalui Putusan No. 87/Pdt/1999/PT.MDO, tanggal 25 Agustus 1999, PT Manado membatalkan putusan PN tersebut. PT Manado juga menyatakan sah dan berharganya jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah dan Kwitansi, tanggal 5 November 1997, serta menyatakan bahwa perbuatan para Tergugat melawan hukum.

Pada tanggal 25 Januari 2000, para Tergugat mengajukan permohonan kasasi, di antaranya dengan alasan-alasan berikut:

- Ketidaksetujuan mereka atas pertimbangan Hakim bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad baik, karena jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat tidak dilakukan di hadapan PPAT;
- Pertimbangan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik karena telah membayar tanah kebun tersebut adalah keliru. Penggugat adalah pembeli beritikad tidak baik, sebab membeli tanah kebun yang masih dalam penguasaan dan pemilikan para Tergugat.

MARI berpendapat bahwa *Judex Facti* (PT dan PN) telah salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Objek sengketa telah dikuasai Tergugat I dan keluarganya sejak tahun 1963, sedangkan Turut Tergugat tidak pernah menguasai obyek sengketa dan malah menjualnya kepada Penggugat;
- Jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat tidak dapat dibenarkan, karena tidak dilakukan di hadapan PPAT, lagipula Kepala Desa hanya mengetahui dan tidak dilakukan di hadapannya;
- Karenanya, Penggugat adalah Pembeli Beritikad Buruk, karena Penggugat sudah mengetahui bahwa objek sengketa yang dibelinya sedang dan telah dikuasai oleh Tergugat sejak tahun 1963, sesuai keterangan saksi-saksi Penggugat - Gustaf Winokan, yang ikut menandatangani surat keterangan jual beli, dan Welly Ekslerius Ilat, selaku Kepala Desa.

6.2.5 Register dan Daluwarsa Gugatan

Pemegang hak asal yang menelantarkan tanahnya (*rechtsverwerking*)

Meskipun asal muasal timbulnya sengketa disebabkan pengalihan hak atas tanah oleh pihak yang semestinya tidak berwenang untuk itu, pemegang hak atas tanah asal juga dapat dianggap mempunyai kontribusi 'kesalahan', yaitu akibat ditelantarkannya tanah dalam waktu yang lama. Penelantaran tanah ini tidak hanya bertentangan dengan UUPA (Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA), namun juga membuka peluang bagi pihak yang beritikad buruk untuk memanipulasi kepemilikan, atau mengalihkan tanah tanpa sepengetahuan pemegang haknya.

Dalam KUH Perdata, daluwarsa (lewatnya waktu) diatur dalam kaitannya dengan adanya jangka waktu tertentu yang dapat mengakibatkan seseorang mendapatkan suatu hak milik *(acquisitive verjaring)* atau terbebasnya seseorang dari tuntutan hukum *(extinctieve verjaring)*. Sebaliknya, untuk pelepasan hak *(rechtsverwerking)*, hakim mempertimbangkan hilangnya hak seseorang (misalnya untuk menuntut haknya) bukan hanya karena lewatnya

waktu, tetapi juga karena sikap atau tindakan seseorang yang menunjukan bahwa ia sudah tidak akan mempergunakan suatu hak. Terkait gugatan Pemilik Asal, sepertinya Hakim berpegang pada konsep pelepasan hak *(rechtsverwerking),* karena dari putusan-putusan yang berhasil ditelusuri, tidak terdapat jangka waktu tertentu yang dijadikan patokan oleh Hakim. Selain itu, dalam putusan terdahulu MARI tampaknya mencermati sikap yang ditunjukkan pemegang hak asal tanahnya (Putusan MARI No. 120 K/SIP/1957).

Dalam sebuah kasus, Hakim misalnya berpendapat bahwa penguasaan tanah oleh Pembeli beritikad baik selama 25 tahun tidak dapat lagi dipermasalahkan (Putusan MARI No. 112 K/Sip/1955). Jangka waktu yang sama sepertinya juga digunakan dalam kasus lainnya, di mana para Penggugat yang membiarkan penguasaan tanahnya oleh pihak lain selama 25 tahun, harus dianggap menghilangkan hak mereka (Putusan MARINo. 120 K/SIP/1957). Namun, dalam kasus yang lain, Penggugat yang baru memperkarakan di pengadilan 14 tahun setelah pengalihan hak terjadi oleh pihak lain), ternyata juga telah dianggap melepaskan haknya (Putusan .MARI No. 2370 K/Pdt/1992).

Dalam sebuah putusan yang lebih aktual, gugatan yang diajukan kurang lebih 15 tahun setelah peralihan hak terjadi, dianggap sebagai bentuk *rechtsverwerking* secara diam-diam oleh Penggugat (Putusan MARI No. 1091 K/Pdt/2010). Menariknya, berbeda dengan putusan sebelumnya, MARI sepertinya hanya memperhatikan telah lewatnya waktu saja – yaitu 15 tahun, tanpa mencermati sikap pemegang hak asal, meskipun tetap menyebutnya sebagai bentuk *rechtsverwerking.* Selain perkara ini, baru-baru ini juga terdapat perkara di mana penggugat dianggap telah melepaskan haknya, setelah penelantaran selama 50 tahun lamanya (Putusaan Mahkamah Agung No. 1802 K/Pdt/2012).

Putusan MARI No. 120 K/SIP/1957[183]

Perkara berawal 25 tahun yang lalu (sekitar tahun 1928), terhitung sejak perkara ini diperiksa di PN Pandeglang pada tahun 1953, terkait sebidang tanah yang merupakan harta warisan Noto (ayah dari para Penggugat dan

[183] Subekti, *Hukum Adat Indonesia dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung,* Bandung: PT Alumni, Cetakan Kelima, 2013, hlm. 70-71.

Tergugat II), yang dijual oleh tergugat II kepada H. Dulgapar, ayah Tergugat I dengan harga Rp. 700.

Mengingat tanah tersebut merupakan warisan yang belum dibagi, maka gugatan diajukan oleh para Penggugat ke Pengadilan dengan tuntutan sebagai berikut:

a. Membatalkan jual beli sebidang tanah terperkara antara Tergugat II dengan Tergugat I;
b. Menghukum Tergugat I agar menyerahkan kembali sebidang tanah tersebut kepada para penggugat dengan pembayaran kembali oleh para penggugat kepada tergugat I uang pembelian tanah sebesar Rp. 700.

PN Pandeglang memutuskan bahwa gugatan para Penggugat tidak dapat diterima, karena para Penggugat membiarkan perihal tersebut selama 25 tahun, sehingga harus dianggap menghilangkan hak mereka *(rechtsvewerking)*. PT menguatkan Putusan PN Pandeglang ini.

Para Penggugat lalu mengajukan upaya hukum kasasi MARI. Dalam putusannya, Mahkamah Agung sepertinya menganggap para Penggugat melepaskan sendiri hak mereka – karena dulunya dapat diduga tidak berkeberatan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Kesediaan para Penggugat akan membayar kembali uang harga pembelian, mengandung persangkaan bahwa mereka dahulu oleh suatu hal rupa-rupanya tidak berkeberatan akan penjualan sawah tersebut.
2. Pembelian sawah tersebut patut dilindungi, oleh karena dapat dianggap bahwa ia telah beritikad baik dalam membeli sawah itu dari seorang Ahli Waris dari almarhum pemilik sawah, maka dengan demikian Putusan PN dan PT sudah betul dan permohonan kasasi harus ditolak.

Putusan MARI No. 1091 K/Pdt/2010[184]

Dalam putusannya, Majelis Hakim menggunakan *rechtsverwerking* sebagai alasan untuk mengalahkan pemegang hak asal, tanpa menyebut standar waktu kapan pemegang asal daluwarsa mengajukan gugatan. Dalam perkembangan hukum agraria, sebenarnya terdapat ketentuan dalam Pasal

[184] Diputus oleh Majelis Hakim MA Atja Sonjaya, I Made Tara, Muchsin.

32 ayat (2) PP No. 24/1997 yang bertujuan untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah dengan sertifikat sebagai alat buktinya, dan pihak yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan, karena jangka waktu 5 (lima) tahun dipandang sudah cukup bagi Pemegang Hak Asal untuk berusaha mempertahankan haknya, baik langsung maupun melalui Pengadilan. Dalam perkara ini, Penggugat baru mengajukan gugatan setelah kurang lebih 15 tahun kemudian. Menurut Majelis Kasasi, Penggugat (Pemilik Asal) harus dipandang telah secara diam-diam melepaskan haknya *(rechtsverwerking)* dan, oleh karenanya, Pembeli Beritikad Baik harus dilindungi.

Kasus ini terkait sengketa antara Penggugat dan Tergugat I yang memiliki hubungan saudara. Keduanya merupakan Ahli Waris dari Amaq Arjani yang meninggalkan tanah warisan berupa kebun seluas 2,305 Ha, Pipil No. 21, Percil No. 23, Klas II, terletak di Dusun Duman/Langko, Kecamatan Lingsar, Kabupaten Lombok Barat. Tanah peninggalan Amaq Arjani ini telah dibagi waris oleh 12 cucunya, di mana Penggugat dan Tergugat II mendapat bagian seluas 75 are. Pada saat diadakan pembagian waris sekitar tahun 1975, objek sengketa dalam keadaan digadaikan oleh ayah para penggugat dan Tergugat I kepada seseorang bernama Amaq Anem (Tergugat III).

Pada tahun 1984, Penggugat mendatangi Tergugat III dan menyampaikan niat para Penggugat untuk menebus tanah objek sengketa, tetapi Tergugat III mengatakan bahwa tanah objek sengketa telah dipindahgadaikan kepada Tergugat II. Ketika hal tersebut dikonfirmasikan kepada Tergugat II, ternyata Tergugat II mengatakan bahwa objek sengketa telah dijual kepada Tergugat I di hadapan Tergugat IV selaku PPAT Kecamatan Narmada (sekarang Kec. Lingsar), sehingga terbitlah Akte Jual Beli atas tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II, tanggal 15 Juni 1984, No. 03/6/1984.

Kemudian, Penggugat menggugat perbuatan Tergugat III yang telah memindahkan gadai objek sengketa tersebut kepada Tergugat II sebagai bentuk perbuatan yang melawan hukum, begitu juga perbuatan Tergugat I yang telah menjual objek sengketa kepada Tergugat II di hadapan Tergugat IV, tanpa seijin dan sepengetahuan para Penggugat juga merupakan perbuatan yang melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat.

Atas gugatan tersebut, PN Mataram menjatuhkan Putusan No. 33/Pdt .G/2009/PN.MTR. tanggal 30 Juli 2009, dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah kebun sengketa Pipil No. 21, Persil No. 23, Klas II, seluas 75 are (7.500 M2), terletak di Desa Duman/Langko, Kecamatan Lingsar, Kabupaten Lombok Barat;
3. Menyatakan secara hukum proses peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II di hadapan Tergugat IV tanpa seizin dan sepengetahuan para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli atas tanah kebun sengketa tertanggal 5 Juni 1984 No.03/6 /1984 tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum para Tergugat, atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya, untuk menyerahkan tanah objek sengketa tanpa syarat dan beban apapun – kepada para Penggugat, bila perlu dengan bantuan Polisi, untuk dibagi waris.

Pendapat *judex facti* di tingkat pertama bahwa peralihan hak atas tanah objek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Jual Beli atas tanah tidak mempunyai kekuatan hukum ini, kemudian dibatalkan oleh PT Mataram. Pada tingkat banding, PT Mataram menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II atas objek sengketa telah selesai, sehingga perbuatan hukum Tergugat II menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III adalah sah. PT Mataram menjatuhkan Putusan No. 150/PDT/2009/PT.MTR., tanggal 24 Nopember 2009, yang menolak seluruh gugatan Penggugat. Putusan ini kemudian diperkuat oleh MARI di tingkat kasasi.

Pertimbangan MA, alasan-alasan kasasinya tidak dapat dibenarkan dan *judex facti* (PT) tidak salah menerapkan hukum, karena terdapat bukti Tergugat II, III, dan I, berupa Akta Jual Beli objek sengketa antara Log Darwilis dengan Amaq Ardimin yang dilakukan di hadapan PPAT pada tanggal 15 Juli 1984, sedangkan Penggugat baru mengajukan gugatan setelah kurang lebih 15 tahun kemudian, sehingga harus dipandang secara diam-diam Penggugat melepaskan haknya *(rechtsverwerking)* dan Pembeli Beritikad Baik harus dilindungi.

Relevansi Itikad baik dengan Penerbitan Sertifikat dan Daluwarsanya Gugatan

PP No. 24/1997 mengadopsi asas *rechtsverwerking* tadi. Jadi, apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut. Standar waktu daluwarsanya gugatan ditentukan 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat, apabila dalam jangka waktu tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Meski dalam penjelasannya bahwa PP No. 24/1997 mengadopsi hukum adat, konsep *rechtsverwerking* yang dimaksud sesungguhnya tidak sepenuhnya sama dengan hukum adat. Dalam hukum adat, jika seseorang selama sekian waktu menelantarkan tanah, tanah itu jatuh lembali pada hak ulayatnya, namun PP No. 24/1997 tidak mengaturnya, melainkan lebih menekankan perlindungan hak pemegang sertifikat tanah. Dalam konteks sengketa jual beli tanah, maka hak Pemilik semula untuk menggugat hilang karena daluwarsa dan tanah itu jatuh pada pihak Pembeli yang telah mensertifikatkan tanah lebih dari 5 tahun.

Dengan selesainya pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya akan kehilangan haknya, atau tidak dapat menuntut, atau mengajukan gugatan lagi, kepada pembeli yang beritikad baik, jika pembeli beritikad baik memegang sertifikat yang telah terdaftar lebih dari 5 tahun. Ketentuan ini merupakan suatu bentuk perlindungan bagi pembeli yang memperoleh peralihan hak atas tanah dengan itikad baik, sehingga apabila dalam jangka waktu 5 tahun tidak ada gugatan keberatan atas penerbitan sertifikat tersebut, maka pemilik asalnya tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya.

Dalam praktek, pihak yang berkepentingan tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak, jika dalam waktu 5 tahun sejak sertifikat terbit tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan bersangkutan (Putusan MARI No. 230 PK/Pdt/2005), meskipun pemegang hak asal masih dapat memperoleh kembali sebagian hak atas tanahnya yang belum sempat dialihkan oleh penjual yang

tidak berhak (Putusan MARI No. 1802 K /Pdt/2012), ataupun menggugat ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak atau pihak-pihak lain (Putusan MARI No. 509 PK/Pdt/2011).

Namun, jika ketentuan ini diberlakukan secara konsisten, sehingga gugatan tak dapat lagi diajukan setelah lewatnya waktu 5 tahun, maka itikad baik dari pemegang hak terakhir – yang juga dipersyaratkan Pasal 32 PP No. 24/1997, juga menjadi tak lagi dapat diuji oleh Hakim. Itikad baik pemegang hak terakhir (Pembeli/pemegang besit) seharusnya dipersyaratkan kalau itu terkait lewatnya waktu untuk perolehan hak (jadi akan diuji pada waktu pihak tersebut mempertahankan penguasaan bendanya dari gugatan pemilik), bukan hapusnya hak untuk menggugat.

Dalam praktiknya, mekanisme daluwarsa (5 tahun) ternyata memang tidak berdiri sendiri, tetapi tetap dipadukan dengan persyaratan adanya itikad baik. Bagaimanapun, jika penerbitan sertifikat mengandung unsu 'permainan' dan 'keganjilan' (misalnya, tidak ada pengukuran sebelumnya atau terdapat beberapa surat dengan perbedaan ukuran luas – padahal kesemua surat tersebut menunjuk pada obyek tanah yang sama), maka daluwarsa gugatan dianggap tidak berlaku (Putusan MARI No. 237 K/ Pdt/2014).

Putusan MARI No. 1802 K /Pdt/2012[185]

Dalam sengketa jual beli di bawah ini, peristiwa perdata dan penyerahan sebagai syarat peralihan hak sebenarnya sudah terpenuhi, namun yang menjadi persoalan adalah penjualnya ternyata bukan orang yang berwenang mengalihkan. Akan tetapi, Penjual merekayasa 'kepemilikan' sedemikian rupa, sehingga Pembeli tidak mengetahui bahwa sesungguhnya penjual bukanlah pemiliknya.

Untuk menentukan itikad baik pembeli, Hakim semestinya mempertimbangkan apakah Pembeli sungguh-sungguh tidak mengetahui cacat cela peralihan hak. Namun, dengan selesainya pendaftaran atas nama penerima hak dan lewatnya waktu kadaluwarsa 5 tahun, pemegang hak asal menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut atau mengajukan gugatan kepada Pembeli yang beritikad baik tersebut.

[185] Diputus oleh Majelis Hakim MA I Made Tara, S.H., Dr.H. Habiburrahman, S.H., M.Hum, H. Soltoni Mohdally, S,H., M.H.

Dalam kasus ini, Penjual telah merekayasa Buku Tanah (Buku Besar) Desa, sehingga Pembeli tidak mengetahui bahwa Penjual sesungguhnya tidak berhak. Namun, terbitnya SHM dan lewatnya waktu ternyata menjadi dasar pertimbangan Hakim untuk melindungi Pembeli Beritikad Baik, meskipun pihak lain yang juga menguasai (sebagian) objek sengketa diwajibkan mengembalikan kepada Pemilik Asal.

Perkara bermula ketika Penggugat (Soekarno) menitipkan tanah kepada adiknya, Tasmiran, untuk dikelola. Tanah tegal dan karas milik Penggugat awalnya terdaftar di dalam buku C Desa No. 1128 terletak di Desa Tlogorejo, Kecamatan Tlogowungu, Kabupaten Pati. Tanpa sepengetahuan penggugat dan dengan 'dibantu' oleh Perangkat Desa, Tasmiran merekayasa tanah Penggugat menjadi menjadi C Desa No. 1534 atas nama Tasmiran.

Tasmiran kemudian menjual sebagian tanah objek sengketa (0,350 ha) kepada Warsono Setiyati (Tergugat VI). Tasmiran sendiri meninggal tahun 2006 dan dengan sendirinya sebagian tanah yang belum dijual (0.123 ha) atuh kepada 5 (lima) orang anak Tasmiran (dalam perkara ini Tergugat I, II, III, IV, V).

Penggugat baru tahu tanahnya direkayasa oleh Tasmiran sewaktu permohonan sertifikat tanahnya tidak kunjung dikabulkan. Singkatnya, Soekarno kemudian menggugat anak-anak Tasmiran (Tergugat I, II, III, IV, V) dan pembeli Warsono Setiyati (tergugat VI).

Judex Facti tingkat pertama berpendapat yang pada pokoknya, oleh karena SHM No. 400 atas nama Tergugat VI diterbitkan pada tanggal 5 Februari 1991, maka berlaku ketentuan – sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu 'dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan'.

PN Pati kemudian menjatuhkan Putusan No. 24/Pdt.G/2010/PN.Pt, tanggal 21 Pebruari 2011, dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah karas seluas 0,123 ha yang tercatat dalam buku C Desa Tlogorejo, Kec. Tlogowungu, Kab. Pati Nomor 1534 atas nama TASMIRAN Petok D.II, Persil 41c, yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pati sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sita Jaminan Perkara No. 24/Pdt.G/2010/PN.Pt, tertanggal 14 Januari 2011;
3. Memerintahkan untuk mengangkat Sita Jaminan atas tanah tegal seluas 0,350 ha yang tercatat dalam buku C Desa Tlogorejo, Kec. Tlogowungu, Kab. Pati Nomor 1678 atas nama Warsono Setiati Petok D.IV, Persil 42a dan sekarang telah bersertifikat Hak Milik No. 400 atas nama Warsono Setiati, yang diletakkan oleh Jurusita PN Pati sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sita Jaminan Perkara No. 24/Pdt.G/PN.Pt/2010, tertanggal 14 Januari 2011;
4. Menyatakan almarhum Tasmiran (yang sekarang telah beralih tanggung jawabnya kepada T-I, T-II, T-III, T-IV dan T-V) melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa hak telah menguasai tanah objek sengketa yang seluas 0,123 ha dimaksud;
5. Menghukum T-I, T-II, T-III, T-IV dan T-V atau siapa saja yang memperoleh hak atas tanah obyek sengketa yang seluas 0,123 ha tersebut, untuk menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun, bilamana perlu dengan bantuan Polri.

PT Semarang menguatkannya dengan Putusan No. 371/PDT/2011/PT.Smg, tanggal 29 Nopember 2011.

Dalam permohonan kasasi, Penggugat menyatakan bahwa jika Pembeli yang beritikad baik dan wajib mendapat perlindungan hukum, maka bentuk perlindungan hukumnya dibebankan kepada Tasmiran melalui ahli warisnya yaitu Tergugat I s/d Tergugat V. Atau dalam arti lain, Tergugat VI suami isteri Warsono Setiyati dapat menuntut kembali haknya kepada Tasmiran selaku penjual melalui ahli warisnya (Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi I s/d V) dengan meminta ganti rugi, karena kerugian Pembeli (dalam hal ini Warsono Setiyati) itu timbul akibat dari perbuatan

melawan hukum yang dilakukan Tasmiran (orang tua Para Tergugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi I s/d V) sehingga telah menciptakan akar permasalahan.

Menurut penggugat, *Judex Facti* juga tidak boleh hanya melihat atau melindungi pembeli saja, akan tetapi *Judex Facti* harus melihat pula apakah orang yang menjual tersebut mempunyai kapasitas orang yang berhak untuk menjual tanah sengketa dan juga *Judex Facti* harus melihat pula hak-hak orang/Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut yang dirugikan dalam proses jual beli yang dilakukan oleh orang lain.

Penggugat juga mengutip Pasal 1365 KUH Perdata yang intinya 'syarat perjanjian itu harus halal', sehingga oleh karenanya kedudukan hukum atas tanah tegal seluas 0,350 ha tersebut harus dikembalikan kepada Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi selaku pemiliknya yang sah.

MARI dalam putusannya tidak memberikan argumentasi mendalam mengapa pembeli beritikad baik harus dilindungi dan mengapa pemegang asal tanah memperoleh kembali sebagian tanahnya dari ahli waris Tasmiran. MARI hanya berpendapat bahwa alasan-alasan Kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan dan pertimbangan *Judex Facti*/PT sudah tepat dan benar dan tidak salah menerapkan hukum. Hakim juga berpendapat berpendapat bahwa penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi.

Putusan MARI No. 237 K/Pdt/2014

Ketentuan mengenai daluwarsanya gugatan setelah 5 tahun sejak terbitnya sertifikat yang diatur dalam PP No. 24/1997 diuji dalam kasus ini. Hakim menganggap mekanisme daluwarsa tidak berdiri sendiri, tetapi tetap mempersyaratkan adanya itikad baik. Dalam putusan ini, apabila ternyata ditemukan adanya "keganjilan" dalam penerbitannya, maka ketentuan mengenai daluwarsa gugatan dikesampingkan oleh Hakim.

Fready Limmanto (Penggugat) merupakan ahli waris alm. Halim Widjaya (Ayahnya - meninggal 1990) dan Yuliana (Ibu - meninggal 2003). Sewaktu hidup, Halim membeli obyek sengketa dari Tergugat I (Heryono Admaja),

namun belum disertai dengan Surat Pelepasan Hak. Tergugat I hanya menyerahkan asli Surat Keterangan Perwatasan atas nama Ramsiah.

Ayah Penggugat melakukan pemanfaatan/pengelolaan di atas tanah perwatasan itu, yakni peminjaman kepada orang lain guna dijadikan lokasi pembuatan batu bata. Pengelolaan tersebut dilanjutkan ibu Penggugat, hingga kepada Penggugat.

Pada tanggal 17 Desember 1997 Tergugat I membuat Surat Pernyataan Pembatalan atas Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak atas Tanah tertanggal 8 Oktober 1992 yang intinya membatalkan jual beli tanah objek sengketa. Pada tanggal 8 Oktober 1992, Tergugat I dan ibu Penggugat memang membuat dan menandatangani Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak atas Tanah sebagai bukti peralihan hak atas tanah, namun hanya sempat disaksikan/ditandatangani oleh Ketua RT setempat dan belum dilanjutkan ke Lurah/Camat.

Pada tahun 1997, Tergugat I menjual/menggadaikan rumah tersebut. Pada tanggal 24 Agustus 1993, Tergugat I membuat Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang menerangkan bahwa dirinya adalah pemilik/yang menguasai tanah hasil bukaan sendiri sejak tahun 1972, yang belum pernah dibuatkan surat-suratnya.

Objek sengketa kemudian diklaim oleh Tergugat II yang mengaku sebagai pemilik berdasarkan SHM 7348/Kelurahan Sempaja yang diterbitkan oleh Tergugat III.

Namun, menurut Penggugat, peralihan hak atas tanah perwatasan *a quo* dari Tergugat I kepada Tergugat II dilakukan pada saat sengketa pemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat I belum selesai, baik secara kekeluargaan maupun secara hukum (dipengadilan).

Penerbitan SHM No. 7348/Kelurahan Sempaja mengandung beberapa kelemahan, antara lain, karena asli surat asal masih berada di tangan Penggugat. Selain itu, terdapat keterangan yang saling bertentangan mengenai asal usul perolehan, tahun pembukaan tanah, maupun ukurannya. Juga terdapat perbedaan persepsi antara para saksi yang berbatasan, mengenai kepemilikan tanah perwatasan tersebut. Penggugat juga membuktikan bahwa Tergugat III (BPN) tidak pernah melakukan pengukuran setempat *(on the spot)*.

Luas tanah perwatasan yang diakui dimiliki oleh Tergugat II menurut SHM No. 7348/ Kelurahan Sempaja, terdapat perbedaan ukuran, yaitu :

- Luas tanah yang tercantum dalam SHM Nomor 7348/ Kelurahan Sempaja adalah 14.617 m2 (empat belas ribu enam ratus tujuh belas meter persegi);
- Sedangkan pada Surat Keterangan Perwatasan tanggal 14 Pebruari 1980 seluas 15.000m2 (lima belas ribu meter persegi); dan,
- Pada Surat Keterangan Penguasaan dan Pemilikan Bangunan/ Tanaman di atas Tanah Negara tertanggal 11 Juni 2002 seluas 14.600 m2 (empat belas ribu enam ratus meter persegi);

Padahal, kesemua surat tersebut di atas menunjuk pada objek tanah yang sama.

Tergugat I memberikan eksepsi bahwa gugatan yang diajukan telah lampau waktu/daluwarsa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997. SHM 7348 diterbitkan pada tanggal 6 Februari 2003. Dalam kurun waktu yang telah berjalan selama 8 tahun, ternyata baru sekarang gugatan diajukan oleh Penggugat dan hal ini secara hukum telah melampaui waktu yang ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga gugatan harus dianggap telah lampau waktu.

PN Samarinda pada pokoknya mengabulkan gugatan sebagian dalam Putusan No. 66/Pdt.G/2011/PN.Smda, yaitu menyatakan bahwa Penggugat berhak memiliki/menguasai tanah sengketa, para Tergugat melakukan PMH dan membatalkan SHM 7348. Kemudian diajukan permohonan banding oleh Tergugat I dan II, di mana para hakim PT Kalimantan Timur memutuskan menguatkan putusan PN Samarinda (Putusan No. 07/Pdt/2013/PT.KT. SMDA).

Pada tanggal 28 Juni 2013, Tergugat I mengajukan kasasi yang pada pokoknya menyatakan bahwa *Judex Facti* telah melakukan kekeliruan, karena Putusan PT tidak memberikan pertimbangan hukum atas putusan PN dan Pemohon Kasasi adalah pembeli tanah yang sudah memiliki SHM dan sesuai dengan prosedur. MARI dalam pertimbangannya menyatakan bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum.

6.2.6 Pembelian Melalui Lelang

Apabila kita cermati data statistik pada bagian tinjauan umum, mayoritas putusan melindungi posisi Pembeli lelang. Dari sejumlah putusan itu, Hakim cenderung melindungi Pembeli atau Pemenang Lelang. Hakim cenderung menganggap Pembeli Lelang sebagai Pembeli Beritikad Baik – karena membelinya melalui lelang, tanpa menguji lebih jauh lagi status hukum tanah yang dibeli. Bahkan, terdapat pula putusan-putusan yang menyatakan bahwa pembelian lelang tak dapat dibatalkan Pengadilan (Putusan MARI No. 52 K/Pdt/2005; No. 1091 K/Pdt/2009).

Secara formal, memang betul bahwa lelang terjadi di depan umum (terang) dan dilakukan oleh lembaga yang dapat dipercaya. Namun, ini bukan berarti bahwa di semua kondisi proses tersebut juga dapat diterima, bahkan oleh MARI sendiri. Jika pemenang lelang adalah kreditur sendiri dan membelinya dengan harga jauh lebih rendah dari agunan (Putusan MARI No. 252 K/Pdt/2002), misalnya, atau jika ditemukan sertifikat ganda dan alas hak dari objek lelang ternyata seharusnya sudah dihapus (Putusan MARI No. 300 PK/Pdt/2009), Hakim tentu harus mempertimbangkan pula apakah pembelian seperti itu dapat diterima.

Saat ini sepertinya belum ada keseragaman pendapat. Seperti dikatakan tadi, secara umum Mahkamah Agung tampaknya cenderung memberikan perlindungan yang bersifat mutlak, namun pada kenyataannya terdapat pula beberapa kondisi di mana Mahkamah Agung telah memberlakukan perkecualian. Di bawah ini beberapa alasan yang digunakan untuk melindungi (atau tidak) posisi pembeli tanah melalui lelang.

Posisi Pembeli Lelang dilindungi:

Secara umum Pembeli tanah melalui lelang dilindungi haknya, karena dianggap telah membeli melalui lembaga yang dapat dipercaya (mayoritas putusan, misalnya Putusan MARI No. 821 K/Sip/1974, No. 3604 K/Pdt/1985, No. 1091 K/Pdt/2009, No. 174 PK/Pdt/2012, No. 411 K/Pdt/2013). Selain alasan itu, terdapat putusan yang mendasarinya dengan fakta belum diketahuinya cacat cela (penggelapan yang ditetapkan oleh Pengadilan) pada waktu jual beli dilakukan, jadi Pembeli dianggap tidak dapat mengetahui ketika membeli tanah tersebut (Putusan MARI 4039 K/Pdt/2001).

Posisi Pembeli Lelang Tidak Dilindungi:

Perlindungan terhadap Pembeli Lelang ternyata tidak absolut, sebagaimana dalam dua kasus berikut ini. Dalam kasus pertama, adanya dua sertifikat membuat posisi Pembeli Lelang tidak terlindungi secara mutlak (Putusan Mahkamah Agung No. 300 PK/Pdt/2009). Dalam hal ini, pembeli membeli tanah berdasarkan sertifikat yang semestinya telah dimusnahkan dan karena sertifikat tersebut cacat secara hukum, maka dia tidak dilindungi secara hukum. Putusan ini sekaligus mengingatkan bahwa pembeli lelang juga harus cermat. Jadi, meskipun memperoleh tanah dari proses lelang, ia tetap berkewajiban untuk meneliti status hukumnya. Dalam kasus kedua, posisi pembeli lelang tidak dilindungi, jika terdapat ketidakwajaran dalam proses lelangnya. Dalam kasus ini, ketidakwajaran itu terlihat dari pemenang lelang yang ternyata adalah kreditur sendiri dan membeli obyek terkait dengan harga jauh lebih rendah dari nilai agunan/jaminan atas kreditnya (Putusan Mahkamah Agung No. 252 K/Pdt/2002).

Putusan MARI No. 3604 K/Pdt/1985[186]

Penggugat membeli Tanah hak milik Girik C-6, Persil Blok D-I, dengan luas kurang lebih 5920 m^2 (obyek sengketa) pada tanggal 20 Maret 1984 dari Kantor Lelang Negara/PUPN, berdasarkan risalah lelang Nomor 11/RL/1984 dan memiliki surat-surat pemilikan. Penggugat mengeluarkan biaya pemagaran atas tanah tersebut. Tergugat I dan II yang merupakan pemilik adat, serta menguasai tanah tersebut, merusak dan membongkar pagar yang dibuat oleh Penggugat.

Atas dasar hal tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Timur dan meminta untuk menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas obyek sengketa, menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum, serta menghukum para Tergugat untuk mengosongkan obyek sengketa dan mnyerahkannya kepada Penggugat.

Salah satu eksepsi para Tergugat adalah meminta mengikutsertakan Kantor Lelang Negara (PUPN) maupun pemohon lelang (BNI 1946 cabang Teluk Betung) untuk masuk ke dalam gugatan, karena risalah lelang yang ada menyebutkan bahwa tanah tersebut adalah tanah negara. Padahal, tanah

[186] Diputus oleh Majelis Hakim MA Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja, S.H., Goenawan, S.H., T. Boestomi, S.H.

tersebut belum pernah digadaikan atau dengan cara apapun dijaminkan untuk suatu kredit dalam bentuk apapun.

PN Jakarta Timur dalam putusan No.160/Pdt/G/1984, tertanggal 14 November 1984 menolak gugatan Penggugat.

Penggugat mengajukan permohonan banding ke PT DKI Jakarta. Putusan PN dibatalkan oleh PT DKI Jakarta, melalui putusan No. 69/Pdt/1985/PT DKI tertanggal 30 Maret 1985. Hakim PT menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa dan Tergugat I telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Tergugat I dan II kemudian mengajukan kasasi yang salah satu keberatannya menyatakan bahwa belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka PPAT tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal itu hanya merupakan persyaratan administratif saja, serta pelelangan yang dilakukan seharusnya batal demi hukum.

MARI menolak kasasi yang diajukan, dengan salah satu alasan bahwa Penggugat telah membeli tanah sengketa secara resmi melalui lelang PUPN. Karenanya, Penggugat harus dilindungi oleh hukum. Argumentasi Hakim, pembeli yang membeli tanah secara resmi melalui lelang PUPN harus dilindungi oleh hukum.

Putusan MARI No. 300 PK/Pdt /2009

Penggugat, Karjono Kusoemo (Termohon PK), memiliki sebidang tanah seluas 5400 m^2 (54 are) yang terletak di Desa/Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dengan SHM No. 2366/ Kelurahan Kerobokan. Tanah tersebut diperoleh Penggugat dari membeli tanah milik Lisma Dewi (Nyoman Simon) sesuai dengan Akta Jual beli No. 222/1999, tertanggal 4 Agustus 1999, yang dibuat di hadapan Notaris I Putu Chandra SH.

Selama Penggugat membeli tanah tersebut, Penggugat sama sekali tidak pernah ada masalah, baik penguasaannya, maupun dalam pembayaran pajak yang Penggugat bayar sampai sekarang. Namun, pada pertengahan tahun 2003, Tergugat ternyata menyatakan kepada Penggugat, kalau dia juga pemilik tanah tersebut. Setelah dilihat dari dasar kepemilikan Tergugat,

ini diperolehnya dari membeli tanah melalui Kantor Lelang Negara pada tanggal 31 Juli 2003, serta sertifikat asal atas nama I Nengah Ridja, dengan No. Sertifikat 312, seluas 5.500 m^2.

Muncul pertanyaan, kenapa tanah tersebut sampai dilelang oleh Kantor Lelang Negara?

Sertifikat tanah atas nama I Nengah Ridja itu ternyata dijadikan jaminan hutang oleh CV. LIA, dengan pembebanan hipotik I sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 25 Februari 1991, dan hipotik II sebesar Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) atas hutang dari perusahaan perorangan UD Sari, UD Kariani , dan CV Libros, yang kesemuanya berkedudukan di Denpasar. Bank Bapindo kemudian ditunjuk Bank Mandiri sebagai bank yang menangani bank likuidasi.

Melihat keadaan ini, Penggugat mencari tahu kebenaran dari sertifikat asal Tergugat yang dulunya atas nama I Nengah Ridja. Setelah ditelusuri, sertifikat tanah hak milik Penggugat dan Tergugat tersebut dulunya adalah hak milik I Wayan Suaja yang diatasnamakan I Nengah Ridja. Sesuai dengan kesepakatan bersama yang kemudian dituangkan dalam surat pernyataan bersama yang dibuat tanggal 29 Oktober 1972 di hadapan seluruh aparat desa Kerobokan, antara lain Perbekel Desa Kerobokan, Pekaseh Subak Basangkasa, Kelian Dinas Br . Campuan, dan 3 orang lainnya. Isi kesepakan itu, beberapa bidang tanah hak milik I Wayan Suaja harus diserahkan oleh I Nengah Ridja kepada pemiliknya (I Wayan Suaja), termasuk di antaranya tanah seluas 0,550 ha yang setelah diukur ulang menjadi 0,540 ha. Setelah adanya kesepakatan, semua tanah-tanah tersebut diterima dan dikuasai oleh I Wayan Suaja.

Pada saat persertifikatan tanah atas nama I Wayan Suaja atas tanah seluas 0,540 ha tadi, maka sertifikat atas nama I Nengah Ridja atau sertifikat yang dipegang oleh Tergugat seharusnya telah diserahkan kepada BPN untuk dimusnahkan. Ternyata, sertifikat tersebut masih beredar dan baru diketahui oleh Penggugat setelah adanya pengakuan dari Tergugat bahwa dia adalah pemilik tanah tersebut.

PN Denpasar, dalam Putusan No. 83/Pdt.G/2008/PN.Dps, tanggal 14 Agustus 2008, memutuskan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan hukum tanah sengketa seluas 5400 m2, SHM No. 2366/ Kelurahan Kerobokan, gambar situasi tertanggal 19-9-1988, No. 5849 sah milik Penggugat;
- Menyatakan hukum sah jual beli tanah sengketa seluas 5400 m2 sesuai Akta Jual Beli No. 222/1999, tertanggal 4 Agustus 1999, antara N.S. Lisma Dewi (Nyoman Simon) dengan Penggugat;
- Menyatakan hukum SHM No. 312 atas nama Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum.

Setelah perkara perdata tersebut diputus pada tanggal 14 Agustus 2008 dan dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 29 Agustus 2008, Pemohon PK berusaha mencari bukti tulisan yang menjadi dasar perubahan hak atas SHM No. 312/Desa Kerobokan (bukti T6) yang berasal dari membeli secara lelang di muka umum yang dilakukan oleh negara, dalam hal ini Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Denpasar/ KP2LN Denpasar, untuk mencari bukti baru tentang dalil Tergugat. Dalam permohonan PK, tergugat menyatakan dirinya sebagai pembeli dengan itikad baik, yang sudah seharusnya dilindungi oleh negara, dalam hal ini pengadilan sebagai perangkatnya.

Pemohon PK menghubungi Kantor Pertanahan Kabupaten Badung selaku Pelaksana Badan Pertanahan Nasional (BPN), di mana pada saat balik nama sertifikat, ditemukan bukti baru/novum tersebut, sebagai persyaratan utama yaitu Risalah Lelang No. 127/2003, tanggal 31 Juli.

Bahwa, Pemohon PK adalah Pemenang Lelang atas penjualan lelang oleh Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara atas dasar dan prosedur yang sah dan resmi sesuai peraturan hukum negara yang ada. Oleh karenanya, secara hukum Pemohon PK telah membeli dengan itikad baik suatu penjualan lelang di muka umum oleh suatu badan negara, dalam hal ini Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara/KP2N Denpasar, sehingga menurut hukum pembeli dengan itikad baik dalam pelelangan umum oleh Pejabat Negara haruslah dilindungi kepentingannya. Menurut Tergugat, apapun alasannya,

tidak dapat dibenarkan pembeli lelang dengan itikad baik dipersalahkan dan dibebani risiko akibat adanya kesalahan dalam pelaksanaan lelang di muka umum oleh Pejabat yang Berwenang. Terlebih lagi, lanjut Tergugat, dalam kasus ini tidak ada kesalahan atau kekhilafan apapun dari Pejabat Lelang, sebab lelang sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang diatur oleh peraturan-perundangan.

MARI dalam PK mengalahkan Tergugat/Pemohon PK. Salah satu pertimbagannya, bukti baru yang diajukan tidak menentukan, karena tidak mengubah fakta bahwa SHM No. 312 (objek lelang) adalah cacat hukum.

Putusan MARI No. 252 K/Pdt/2002[187]

Penggugat Asli (Ir. Kartomo Brotoatmodjo, M.Sc., yang diganti oleh ahli warisnya yakni Ny. Juhana, Komaruddin Brotoatmodjo, Taufik Hidayat Brotoatmodjo, Siti Nooraini Williamson, dan Muhamad Seisar Reza) adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa, Sertifikat HGB No. 106, di Desa Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kotamadya Bogor.

Dalam menjalankan usahanya, istri Penggugat Asli berencana meminjam uang sebesar Rp 1.500.000.000 yang akan digunakan untuk keperluan pengurusan surat-surat sebidang tanah negara, di mana hal tersebut disambut baik dan disepakati oleh Tergugat asli I (Ir. Theodorus Tedja Lawu) yang bersedia meminjamkan uang tersebut.

Setelah akta-akta dibuat oleh Tergugat Asli II (Ny. Mulyani Sjafei, SH), Penggugat Asli menyerahkan (sebagai titipan) Sertifikat HGB No. 106 atas nama Penggugat untuk disimpan Tergugat Asli II (Notaris yang membuat akta). Namun, Penggugat Asli baru mendapatkan uang sebesar Rp 560.000.000, dan setelah itu Tergugat Asli lalai dan tidak pernah menyerahkan sisa uang dan juga ternyata blangko yang sebelumnya kosong telah diisi sendiri oleh Tergugat Asli I. Kemudian, Tergugat Asli I dan Tergugat Asli II membuat Akta No. 25/Bgr/Utara/II/JB/1995 yang merupakan akta palsu.

[187] Prof. DR. Paulus E. Lotulung, S.H., Prof. DR. Valerine J.L.K., S.H., M.A., Chairani A. Wani, S.H.

Pada tahun 1997, Penggugat asli secara kebetulan telah menerima pemberitahuan dari PN Bogor yang ditujukan/dialamatkan kepada Tergugat asli I d/a Jl. Ceremai No. 18, dan juga upaya eksekusi dan pengosongan yang dimohonkan Tergugat Asli V (Notaris/PPAT Dr. Widjodjo Wilami, S.H.), ditujukan terhadap objek eksekusi tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Ceremai No. 18 Bogor yang secara *de facto* dan *de jure* merupakan milik sah dari Penggugat Asli. Kemudian, tanah tersebut ternyata juga dilelang oleh Tergugat Asli VI (Kantor Lelang Negara Kotamadya Bogor), sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang No. 279/1997-1998, tanggal 7 Oktober 1997.

Salah satu keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi adalah bahwa PT Bandung dalam pertimbangan putusannya pada halaman 7 tersebut salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Selain itu, Tergugat I, II, V, VI dan VII (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bogor) tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli Beritikad Baik, karena i: sama sekali tidak meneliti hak status para Penjual atas tanah perkara, karena itu tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu (Yurisprudensi No. 1816 K/ Pdt/1989, tanggal 22 oktober 1992).

MARI dalam hal ini menerima keberatan tersebut dan dalam salah satu pertimbangannya menyebutkan adanya Pemenang Lelang atas obyek sengketa (yang) ternyata adalah Kreditor sendiri (Tergugat I) dengan nilai jual yang jauh lebih rendah dari nilai agunan, menunjukan bahwa Pembeli lelang (pemenang lelang) beritikad tidak baik, oleh karenanya tidak dilindungi hukum.

6.3 Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian putusan, dapat disimpulkan beberapa hal berikut ini:

(1) Secara umum, praktik 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; Sementara itu, sebagian besar kasus di mana pembeli (kemudian) harus menyerahkan tanah yang dibelinya, terjadi ketika hakim menilai pembeli tidak mencermati keabsahan proses jual belinya atau justru dianggap memanfaatkan keadaan;

(2) Beberapa putusan mendefinisikan Pembeli Beritikad Baik sebagai Pembeli yang sama sekali tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak atas tanah yang dibelinya, meskipun dalam beberapa putusan terkini Hakim cenderung hanya memperhatikan dipenuhi atau tidaknya syarat formil;

(3) Sehubungan dengan beban pembuktian, dalam sejumlah putusan dipertimbangkan:
   a. Gugatan pada dasarnya harus dilandasi dengan bukti kepemilikan, di mana MARI pernah berpandangan bahwa ini tidak cukup dibuktikan dengan girik (Putusan MARI No. 230 PK/Pdt/2005), meski dalam perkara lainnya MARI juga sepertinya mengakui pembuktian alas hak milik dengan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (Putusan MARI No. 691 K/Pdt/2013);
   b. Di sisi sebaliknya, untuk menunjukkan apakah tanah sengketa telah dibeli dengan cara yang benar, menurut MARI harus didasarkan pada *billijkehidsbeginsel* (asas kepatutan), sehingga yang harus membuktikan hal tersebut adalah Pembeli, karena apabila ia telah membeli tanah tersebut, maka ia akan lebih mudah membuktikannya (Putusan MARI No. 1498 K/Pdt/2006); Jika tidak ada seorang saksipun yang melihat secara langsung jual beli tersebut, Tergugat akan dianggap tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah Pembeli

beritikad baik, karena syarat terang dan tunai tidak terpenuhi (Putusan MARI No. No. 691 K/Pdt/2013);

(4). Dalam menentukan itikad baik Pembeli, terdapat semacam terobosan putusan-putusan pengadilan yang tidak hanya menggantungkan pada ketidaktahuan Pembeli sendiri akan adanya cacat yuridis dalam peralihan haknya, melainkan juga menekankan kewajiban pembeli untuk secara patut memeriksa dan meneliti keabsahan tanah yang dibelinya sebelum dan saat jual beli dilakukan. Pelajaran yang bisa dipetik dari putusan-putusan di atas adalah perlindungan hukum diberikan kepada Pembeli, (seharusnya) tidak hanya digantungkan pada tidak tahunya Pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang dibelinya, melainkan juga mempertimbangkan upaya Pembeli secara patut mencari tahu dan mencermati data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan. Perkembangan yurisprudensi mengenai Pembeli Beritikad Baik dengan mengadopsi asas kecermatan dan kehati-hatian ini seharusnya menjadi semacam 'pegangan' para Hakim untuk kasus serupa.

(5) Dalam beberapa putusan, Pembeli tidak dianggap sebagai Pembeli yang beritikad baik, karena sebelum dan pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti dan mencermati hak dan status para penjual atas tanah terperkara, dan apabila Pembeli sebenarnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam perolehan tanah sengketa, namun tetap meneruskan jual beli terkait, maka dia dapat dianggap tidak beritikad baik, sehingga tidak dilindungi;

(6) Asas *rechtsverwerking* menjadi pertimbangan Hakim dalam beberapa Putusan untuk melindungi Pembeli Beritikad Baik, dengan menentukan daluwarsanya gugatan karena pemilik asal dianggap telah melepaskan haknya;

a. Putusan-putusan terdahulu masih mempertimbangkan pula sikap Pemilik Asal (sebagai dasar anggapan telah terjadinya pelepasan hak), di samping melihat lamanya waktu sebelum gugatan diajukan, namun dalam putusan-putusan terkini Hakim cenderung hanya memperhatikan ketentuan mengenai lewatnya waktu (daluwarsa) saja;

b. Mayoritas putusan, setelah berlakunya PP No. 24/1997, berpendapat bahwa orang lain tidak dapat mengajukan gugatan (daluwarsa) jika dalam waktu 5 tahun sejak sertifikat terbit tidak mengajukan keberatan secara tertulis atau gugatan pada Pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan bersangkutan;

c. Namun, terdapat juga putusan yang mengesampingkan daluwarsa gugatan (5 tahun), karena terbitnya sertifikat dinilai mengandung "keganjilan" atau "itikad buruk" (Putusan MARI No. 237 K/Pdt/2014); Selain itu, Pemegang Hak Asal masih dapat menuntut kembali (sebagian) tanah yang belum disertifikatkan (Putusan MARI No. 1802 K /Pdt/2012), atau menuntut ganti rugi dari penjual tanahnya (Putusan MARI No. 509 PK/Pdt/2011).

(7) Dari sejumlah putusan terkait lelang, tampaknya Hakim cenderung melindungi Pembeli atau Pemenang Lelang;

a. Dalam sebagian besar putusan yang dikaji, Hakim cenderung menganggap Pembeli Lelang sebagai Pembeli Beritikad Baik, tanpa menguji lebih jauh lagi status hukum tanahnya, karena Hakim menganggap jual beli melalui lelang telah dilakukan oleh lembaga yang dapat dipercaya;

b. Namun, terdapat pula putusan-putusan di mana posisi Pembeli Lelang tidak dilindungi, misalnya karena pembelinya adalah kreditur sendiri dan membeli dengan harga jauh lebih rendah dari agunan (Putusan MARI No. 252 K/Pdt/2002) atau, karena ditemukan sertifikat ganda dan ternyata sertifikat obyek lelang semestinya sudah harus dimusnahkan (Putusan MARI No. 300 PK/Pdt/2009).

7 KESIMPULAN UMUM

Hasil penelitian literatur, peraturan, serta putusan-putusan berkaitan dengan topik pembeli beritikad baik dalam sengketa perdata berobjek tanah ini dapat menjawab beberapa pertanyaan penelitian. Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, penelitian ini terfokus pada konsep dasar itikad baik (dalam kaitannya dengan Pembeli tanah yang digugat Pemili Asalnya), serta berusaha memperjelas parameter apa yang dapat digunaka sebagai ukuran untuk menentukan adanya itikad baik seorang Pembe tanah. Perlu diketahui, menurut konsep yang diatur di dalam KUH Perdata, setiap pemegang kuasa atas suatu benda pada dasarnya dianggap beritikad baik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pembuktian seharusnya dilakukan oleh pihak yang mendalilkan tidak adanya itikad baik pada pembeli. Di bawah ini akan diuraikan kembali penjelasan singkat masing-masing topik yang juga telah dibahas pada bagian-bagian sebelumnya.

PengertianPembeli Beritikad Baik

Meskipun tidak begitu banyak dikaji di dalam literatur hukum kebendaan, pembeli beritikad baik dalam hal ini ditafsirkan sebagai: "pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli". Perlu diketahui, bahwa cacat cela di sini mengacu pada cacat hukum dalam perolehan (hak atas) barang yang dibeli (diperoleh).

Definisi itu pada dasarnya bersumber dari Pasal 531 KUH Perdata yang setelah terbitnya UUPA tidak lagi berlaku terhadap obyek tanah. PP No. 24/1997, sebagai salah satu peraturan turunan dari UUPA, menyebutkan istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah

(Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32), namun tidak menguraikan lebih lanjut apa pengertian itikad baik itu sendiri. Sebagian dari putusan-putusan hakim yang dikaji merujuk pada definisi tersebut, meskipun terdapat putusan-putusan lainnya yang memaknai itikad baik sebagai telah dipenuhinya ketentuan hukum yang berlaku.

Hal-hal yang seharusnya diketahui oleh pembeli

Kemudian, sebelum berlakunya UUPA, syarat-syarat sahnya peralihan hak (yang jika tidak dipenuhi akan menyebabkan cacat hukum dalam pembelian) telah diatur di dalam Pasal 584 KUH Perdata, yaitu adanya titel (alas peralihan hak) yang sah, kewenangan orang yang menguasai bendanya untuk mengalihkan, dan penyerahan nyata. Setelah berlakunya UUPA dan peraturan turunannya, hak atas tanah diasumsikan beralih dengan terpenuhinya syarat formil dan syarat materiil yang selengkapnya diatur di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.

Sementara itu, putusan-putusan hakim cenderung hanya menguji dipenuhinya syarat-syarat formal, yaitu dilakukannya jual beli tersebut di hadapan notaris dan dilakukannya pendaftaran pada kantor pertanahan. Penentuan ada atau tidaknya itikad baik tidak lagi dilakukan dengan menguji dulu keabsahan jual beli tanah terkait (yang apabila cacat hukumnya ternyata tidak diketahui oleh pembeli, dapat membuatnya tetap terlindungi), namun penilaian atas ada atau tidaknya itikad baik itulah yang digunakan untuk menentukan sah atau tidaknya peralihan hak melalui jual beli.

Kewajiban pembeli untuk mencermati sendiri

Menurut ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan beberapa literatur terkait, keabsahan jual beli tanah memang diasumsikan pasti akan terpenuhi dengan dilakukannya jual beli melalui PPAT dan mekanisme pendaftaran tanah yang telah dipersyaratkan peraturan tersebut. Namun, pada prakteknya terdapat juga kemungkinan di mana hakim akan menilai kecermatan dari pembeli itu sendiri, jika itikad baik pembeli dipermasalahkan oleh pihak lawannya. Pembeli tidak dianggap beritikad baik, jika dia tidak mencari tahu hal-hal yang sepatutnya diketahuinya mengenai tanah yang dibelinya.

Asas kecermatan atau kehati-hatian ini belum begitu banyak dibahas di dalam literatur. Namun, putusan-putusan hakim telah menunjukkan beberapa situasi di mana pembeli semestinya lebih cermat dalam melakukan

pembelian, yaitu dengan memeriksa kewenangan pihak yang menjual tanah tersebut (termasuk kemungkinan perlu adanya persetujuan dari pihak lain), status tanah (tidak sedang disita atau dalam sengketa), tidak adanya informasi yang saling bertentangan dalam surat jual beli, tidak sedang dalam penguasaan pihak lain, atau kemungkinan adanya peringatan dari instansi yang berwenang terkait status tanah tersebut. Jika hal-hal tersebut tidak diperiksa secara seksama oleh Pembeli, ia dianggap tidak beritikad baik.

Hal-hal yang harus dicermati	PPAT	KKP	Pembeli
Sertifikat asli HAT, surat bukti atau surat keterangan penguasaan tanah	Pasal 39 PP No. 24/1997	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Kesesuaian sertifikat atau surat keterangan dengan register	-	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Jual beli dilakukan melalui PPAT dan perbuatan hukum terkait sah (tidak ada pembatalan)	-	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Kelengkapan dokumen	-	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Kewenangan dan kecakapan para pihak terkaitnya	Pasal 39 PP No. 24/1997	-	Putusan MARI No. 114 K/ Pdt/2013 (tanah harta bersama/pembatalan AJB); Putusan PN Kutai Barat No. 22/Pdt.G/2013 /PN.KUBAR (tanah waris/bukan tanah terdaftar); SEMA No. 5/2014
Surat kuasa mutlak pemindahan hak	Pasal 39 PP No. 24/1997	-	-

Hal-hal yang harus dicermati	PPAT	KKP	Pembeli
Izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila diperlukan	Pasal 39 PP No. 24/1997	-	-
Obyek bersangkutan sedang dalam sengketa	Pasal 39 PP No. 24/1997	Pasal 45 PP No. 24/1997	Putusan MA No. 1861 K/ Pdt/2005; SEMA No. 5/2014 (tanah tidak dalam status disita)
Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait	Pasal 39 PP No. 24/1997	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Tidak adanya informasi yang saling bertentangan di dalam surat jual beli	-	-	Putusan MA No. 4340 K/ Pdt/1986
Obyek bersangkutan tidak sedang dalam penguasaan pihak lain	-	-	Putusan MA No. 1847 K/ Pdt/2006, Putusan MA No. 1923 K/Pdt/2013
Pernyataan instansi yang berwenang (BPN)	-	-	Putusan MA No. 429 K/ Pdt/2003; SEMA No. 5/2014

Perlindungan terhadap pembeli atau pemenang lelang

Meskipun hanya muncul pada bagian tinjauan putusan, ditemukan pula adanya kecenderungan Hakim untuk melindungi posisi hukum Pembeli atau pemenang lelang, karena pada umumnya Pembeli Lelang dianggap sebagai Pembeli Beritikad Baik. Pembeli tanah melalui lelang dilindungi haknya, karena dianggap telah membeli melalui lembaga yang dapat dipercaya. Menurut Pasal 41 PP No. 24/1997, Kepala Kantor Lelang memang berfungsi sebagaimana PPAT dalam proses peralihan hak pada umumnya, yaitu memeriksa adanya sertifikat atau surat bukti/keterangan, serta kemungkinan adanya perintah dari PN untuk tidak melaksanakan lelang.

Namun, pada praktiknya, terdapat pula putusan-putusan di mana posisi Pembeli Lelang tidak dilindungi, karena Pembeli dinilai tidak beritikad baik. Itikad baik dianggap tidak ada, jika Pemenang Lelang adalah Kreditur sendiri dan membeli dengan harga jauh lebih rendah dari agunan (Putusan MARI No. 252 K/Pdt/2002). Dalam perkara tersebut, perlu dicatat pula bahwa objek lelang berasal dari hak atas tanah debitur/Pemilik Asal yang telah dibalik nama oleh Kreditur sendiri melalui tipu daya, serta kemudian dijaminkan lagi. Kemudian, Pembeli Lelang juga tidak dilindungi, dalam perkara di mana sertifikat (lama) objek lelang terkait seharusnya telah dimusnahkan (Putusan MARI No. 300 PK/Pdt/2009). Sertifikat itu ternyata masih beredar dan kemudian dijadikan bukti obyek lelang yang dipermasalahkan.

Register dan Daluwarsa

Dari penjelasan-penjelasan di dalam literatur, apa yang disebut sebagai sistem publikasi negatif bertendensi positif mengakibatkan gugatan terhadap Pembeli (beritikad baik) menjadi daluwarsa setelah lewatnya waktu 5 tahun sejak tanah didaftarkan. Terdapat perdebatan pendapat mengenai manfaat asas publikasi negatif bertendensi positif yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 ini. Irawan Soerodjo, misalnya, mengkritisi ketentuan tersebut, karena meskipun di satu sisi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, tetapi di sisi lain kebijakan tersebut tak memberikan perlindungan hukum kepada rakyat kecil yang sejauh ini belum sepenuhnya paham hukum. Adanya pengumuman penerbitan sertifikat tanah di kantor Kepala Desa/Kelurahan atau media massa, tidak menjamin masyarakat dapat mengetahui adanya pengumuman sehubungan dengan penerbitan sertifikat.

Di sisi lain, Elyana, misalnya, menyatakan bahwa adanya ketentuan batas waktu lima tahun untuk menggugat tanah yang telah bersertifikat ini harus disambut dengan sangat gembira, karena akan memberikan kepastian hukum dan ketenteraman pada orang yang telah memperoleh sertifikat dengan itikad baik. Lagi pula, pengalaman menunjukkan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah berumur lebih dari 20 tahun pun ternyata masih sering dipersoalkan.

Menurut kami, ketentuan dalam PP No. 24/1997 yang mengatur gugatan tak lagi dapat diajukan setelah lewatnya waktu 5 tahun tersebut, sebenarnya tidak efektif. Selain karena MARI ternyata tidak selalu mengikuti ketentuan tersebut, terkandung pula kekeliruan konseptual, karena di satu sisi mengatur daluwarsanya gugatan (fokus pada penggugat yang melepaskan haknya), sedang di sisi lain mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi pihak yang kemungkinan digugat (fokus pada tergugat). Itikad baik sesungguhnya berfungsi sebagai dasar bantahan pemegang hak dari tuntutan pihak lain yang menggugatnya dan tak dapat diuji ketika gugatan itu sendiri sudah tidak dapat diajukan lagi. Atau, dengan kata lain, itikad baik baru dapat diuji (dan ditetapkan) pada waktu pihak yang mendalilkannya mempertahankan penguasaan atas tanah.

Dengan demikian, jika "sistem negatif bertendensi positif" semata-mata dimaksudkan untuk mengatur lewatnya waktu pengajuan gugatan, seharusnya tidak perlu lagi ada syarat itikad baik, karena beritikad baik ataupun tidak, setelah 5 tahun didaftarkan pemegang sertifikat hak atas tanah tak dapat lagi diganggugugat. Atau, kalau memang dimaksudkan sebagai sarana untuk memperoleh hak, maka seharusnya fokusnya bukan pada tidak dapat diajukannya lagi gugatan (oleh pihak lain), tetapi berubahnya status pemegang sertifikat.

Bagaimanapun juga, mekanisme daluwarsa gugatan yang saat ini diatur dalam PP No. 24/1997 tersebut tetap harus selalu dihubungkan dengan ada atau tidaknya itikad baik yang juga diatur di dalam ketentuan tersebut. Dengan kata lain, sebagaimana praktek selama ini, Hakim tidak perlu terpaku pada batas waktu 5 tahun untuk menguji itikad baik Pembeli. Konsekuensinya, memang tidak ada waktu daluwarsa yang pasti dan, dengan adanya kekosongan hukum hal ini perlu ditentukan oleh MARI.

8 DAFTAR PUSTAKA

- Dijk, R. Van, *Pengantar Hukum Adat Indonesia,* Bandung, Van Hoeve, 1954.
- Efendi, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturar Pelaksananya*, Bandung, Alumni, 1983.
- Haar, B. Ter , *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat,* Jakarta, PT Pradny Paramitra, 1991.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya,* Jilid I Hukum Tanah Nasional, Jakarta, Djambatan, 2008.
- Hartanto, J. Andy, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya,* Surabaya, LaksBang Justitia, 2014.
- Hutabarat, Samuel M.P., *Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian,* Jakarta, PT, Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010.
- Khairandy, Ridwan, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak,* Jakarta; UI Press, 2004.
- ----------, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan,* Yogyakarta, UII Press, 2013.
- Palmieri, Nicola W. *Good Faith, Disclosures Required During Precontractual Negotiation,* HeinOnline, University of Kentucky, 1994.
- Roehadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria,* PT. Karya Anda, Surabaya, tanpa tahun.

- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah,* Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2014.
- _____, *Peroleh Hak Atas Tanah,* Jakarta, Perdanamedia Gorup, 2015.
- Soekanto, Soerjono, *Menindjau Hukum Adat Indonesia,* Penerbit Soeroengan, Jakarta, 1958.
- _____, *Hukum Adat di Indonesia,* Rajawali Press, Jakarta, 2011.
-
- Soemarjdono, Maria S.W., *Kebijakan Perntanahan; Antara Regululasi dan Implementasi,* Jakarta, Kompas, 2001.
- _____, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan,* Jakarta, Kompas, 2008.
- _____, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya,* Jakarta, Kompas, 2009.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia,* Surabaya, Arkola, 2013.
- Soetiknjo, Imam, *Proses Terjadinya UUPA,* Gadjahmada University Press, Yogyakarta, 1987.
- Sofyan, Sri Soedewi Asjchoen, *Hukum Perdata: Hukum Benda,* Liberty Yogyakarta, 1974
- Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah,* Jakarta, Sinar Grafika, 2004.
- Subekti, R., *Pokok-pokok Hukum Perdata,* Intermasa, Jakarta, 1985.
- _____, *Aneka Perjanjian,* Bandung, PT Aditya Bakti, 2014.
- Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah,* Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Syarif, Elza, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom,* Jakarta; Kepustakaan Populer Gramedia, 2008.
- Usman, Rachmadi, *Hukum Kebendaan,* Jakarta, Sinar Grafika, 2013.
- Vollmar, H.F.A , *Pengantar Studi Hukum Perdata,* Rajawali, Jakarta, 1984.
- Zimmerman, Reinhard dan Simon Whitteker, *Good Faith in European Contract Law* Cambridge: Cambridge University Press, 2000.

Makalah, Jurnal, dan Internet

- Dobrila, M.C, *Unification of Criteria for The Assessment of Good Faith In Negotiating Contract: From National to International Through The Intercession of The European Experience,* Agora International Journal of Juridical Sciences, http://univagora.ro/jour/index.php/aijjsindekx.
- Elyana, *Peranan Pengadilan Dalam Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Makalah dalam Seminar Kebijaksanaan Baru di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan,* Jakarta, 6 Agustus 1997.
- Faisal, Muhammad, *The Legal Protection for A Good Faith Buyer Under A Court Decision,* Yogyakarta, Jurnal Mimbar Hukum Volume 27, Juni 2015.
- Faiz, Muhammad, Kemungkinan Diajukan Perkara Dengan Klausula Arbitrase ke Muka Pengadilan, www.panmuhammadfaiz.co.
- Setia Dharma, Itikad Baik Menurut Hukum, http://lbh-madani.blogspot co.id/2013/02/itikad-baik-menurut-hukum.html
- Yee, Woi Pei, *Protecting Parties' Reseonables Expectation; A General Principle of Good Faith,* Oxford University Commonwealth Law Journal, 27 April 2015.
- http://www.businessdictionary.com/definition/purchaser-in-good-faith. html
- https://ugm.ac.id/id/berita/2066pengukuhan.prof.ismijati.jenie:.itikad. baik.sebagai.asas.hukum

LAMPIRAN I: KOMENTAR PEMBACA KRITIS

Pembeli Beritikad Baik Harus Dilindungi

Harifin A.Tumpa

Pendahuluan

Kalau kita melihat hukum Indonesia, ketentuan yang mengatur mengenai tanah sudah diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 26 UUPA menentukan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya, diatur dengan PP.

Namun demikian, sampai saat ini PP yang diamanatkan untuk mengatur perpindahan hak milik atas tanah belum terwujud, sehingga peranan hukum adat masih sangat relevan, karena hukum agraria didasarkan pada hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan semangat UURA.

Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat terang dan tunai. Terang berarti jual beli harus disaksikan publik atau Pemangku Adat yang tentunya diharapkan mengetahui segala persoalan tanah diwilayahnya. Di dalam Putusan MARI No. 744 K/Pdt/2008, dipertimbangkan bahwa

"walaupun Tergugat lebih dahulu membeli tanah sengketa, namun karena tidak disaksikan Pejabat yang berwenang, maka jual beli tersebut tidak sah". Artinya, lembaga peradilan tidak dapat memberi perlindungan terhadap Pembeli tanpa disaksikan oleh Pejabat Pemerintah atau Pejabat Adat. Ia dianggap pembeli sembunyi-sembunyi, dan tidak beritikad baik.

Dalam perundang-undangan, jual beli tanah diatur dalam PP No. 10/1961, yang kemudian diacabut dan diganti dengan PP No. 24/1997.

Di dalam praktik peradilan, Pembeli Beritikad Baik wajib dilindungi. Tetapi sangat disayangkan, perundang-undangan kita tidak memberikan suatu petunjuk tentang **siapa pembeli yang beritikad baik** itu. Begitu pula sumber hukum lain, **yurisprudensi,** tidak memberikan suatu petunjuk **yang baku** tentang pembeli beritikad baik.

Walaupun kita tidak menganut sistem preseden seperti di negara-negar yang menganut sistem *Anglo-American,* namun putusan-putusan Hakin terutama MARI, sangat besar peranannya di dalam pembentukan hukun nasional. Akibatnya, penentuan Pembeli Beritikad Baik sangat tergantung kepada Hakim yang mengadili kasus tersebut.

Pembeli Beritikad Baik

Perlindungan terhadap Pembeli Beritikad Baik tidak ditentukan peraturan perundangan, maupun dalam hukum adat kita. Hanya dalam hukum adat kita, nilai-nilai kejujuran sangat dijunjung tinggi, sedangkan itikad baik berlandaskan pada nilai-nilai kejujuran.

Perlindungan terhadap Pembeli Beritikad Baik, tumbuh dan dikembangkan oleh yurisprudensi. Ini merupakan *rechtsvinding* dari Hakim.

- Dalam Putusan MA tanggal 26 September 1959, No. 251 K/Sip/1958, dipertimbangkan: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".

- Dalam Putusan MARI tanggal 15 April 1976, No. 1237 K/Sip/1973, dipertimbangkan "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: mengenai jual beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr Maesorahan) ada waktu itu masih di bawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh adalah pamannya, lagi pula jual beli itu dilakukan dengan itikad baik dan Tergugat I dan II sebagai pembeli dengan itikad baik harus dilindungi/mendapat perlindungan hukum (i.c. tuntutan agar Tergugat-Tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut ditolak).

Pembeli Beritikad Baik dalam praktik di Indonesia, belum ada standar yang dapat menjadi pegangan/baku, baik yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, maupun yurisprudensi, sehingga sangat ditentukan pandangan Hakimnya dan bersifat kasuistik. Tetapi dari hasil penelitian awal yang dilakukan oleh Tim Peneliti, terlihat beberapa pandangan Hakim yang menunjukkan kesatuan pandangan dan ini dapat menjadi *'stare decisis'* yang dapat diikuti oleh para Hakim.

- Pembeli Lelang adalah Pembeli Beritikad Baik. Kita lihat misalnya Putusan No. 3604 K/Pdt/1985, No. 174 PK/Pdt/2012, No. 4039/Pdt/2001, No. 821 K/Sip/1974, No. 45/Pdt.G/2012/PN.Kpj., No. 411 K/Pdt/2013, No. 786 K/Pdt/2007, No. 806 PK/Pdt/2011, No. 1068 K/Pdt/2008, No. 371 K/Pdt/2014. Bahkan masih cukup banyak putusan MARI yang memberikan perlindungan Pembeli Lelang. Ini kelihatannya sudah menjadi yurisprudensi tetap. Satu-satunya putusan yang membatalkan pembelian melalui lelang adalah Putusan No. 252K/Pdt/2002. Putusan ini diambil karena Kreditur sebagai Pembeli, dengan harga jauh lebih rendah dari agunan. Tetapi alasan ini dalam praktik dapat dibenarkan karena tidak adanya Pembeli Lelang yang menawar lebih tinggi.
- Pembeli melalui PPAT dan tanah telah bersertifikat adalah Pembeli Beritikad Baik. Kita lihat misalnya Putusan No. 176 K/Pdt/2011, No. 243 K/Pdt/2011, No. 509 PK/Pdt/2011, No. 751 K/Pdt/2010, No. 1090 K/Pdt/2013, No. 2318 K/Pdt/2009, No. 561 K/Pdt/2012.

Catatan: Ternyata dalil ini tidak dilakukan dengan konsisten oleh MA. Hal ini ternyata dalam Putusan No. 17/Pdt/G/1991/PN.Smd, yang dikuatkan dengan perbaikan oleh PT Samarinda (No. 54/Perd/1992/PT.KT.Smd), dan dibenarkan oleh MA (No. 3442 K/Pdt/1992 dan PK No. 98 PK/Pdt/1996).

Kasus ini bermula dari gugatan UB yang merasa telah membeli sebidang tanah dari MA tanggal 22 Juli 1974. Ternyata kemudian ahli waris MA menjual tanah tersebut kepada Tergugat II (AH) yang kemudian menjualnya lagi kepada Tergugat V. Pada waktu tanah dibeli oleh Tergugat II tanggal 16 Juni 1988, kemudian terbit sertifikat No. 6810 Kelurahan Sungai Pinang atas nama AH (Tergugat II). Dari Tergugat II tersebut tanah dibeli oleh Tergugat V.

Tergugat II dan V telah mengemukakan bahwa mereka adalah Pembeli yang Beritikad Baik, karena membeli dari orang yang berhak atas tanah tersebut.

Namun, hakim PN, PT, dan MA lebih percaya akan bukti yang diajukan oleh Penggugat UB, sehingga gugatan Penggugat dikabulkan. Setelah adanya Putusan Kasasi atas perkara yang dimenangkan Penggugat ini, tanah diserahkan kepada Penggugat.

Sementara itu, Penggugat UB dilaporkan ke polisi pada tahun 1993, tentang pemalsuan tanda tangan MA. Primair didakwa melanggar Pasal 263 ayat (1) KUHP, subsidair melanggar Pasal 263 ayat (2). Berdasarkan penyidikan polisi dan laporan hasil Labkrim POLRI, terdakwa diadili oleh PN Samarinda dengan perkara No. 06/Pid B/1993/PN.Smda. Dalam putusan Hakim PN Samarinda tanggal 7 Juni 1993, terdakwa UB diputus sebagai berikut:

- Menyatakan Terdakwa UB bin HA tidak terbukti bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya dalam dakwaan Primair;
- Membebaskan terdakwa dari dakwaan primair;
- Menyatakan Terdakwa UB secara sah dan meyakinkan terbukti bersalah melakukan tindak pidana "dengan sengaja memakai surat palsu atau dipalsukan yang dapat mendatangkan kerugian";
- Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa dengan pidana penjara selama 1 tahun;

- Menetapkan pidana yang dijatuhkan kepada Terdakwa dengan pidana penjara dikurangi dengan keseluruhan masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa sebelum putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
- Menghukum Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.500.-
- Menyatakan barang bukti berupa: 2 lembar barang bukti No. 209/1974 dan No. 212/1974 masing-masing tanggal 22 Juli 1974, Surat Pengantar No. Q/535/II/1974 tanggal 16 Maret 1974, Salinan Telegram, Akta Pelepasan dan Pembebasan penguasaan atas tanah tanggal 23 Mei 1979, kopi Setor No. 002507 tanggal 3 Januari 1980, surat tanggal 31 Januari 1980, catatan tanggal 30 April 1981, Surat Kuasa tanggal 24 Desember 1981, Copy surat Perjanjian tanah tanggal 16 Maret 1978, Facsimile dari PT Birawa Timber Company LTD Jakarta tentang surat Keputusan Direktur Utama tanggal 4 Januari 1983 No. 01/BTC/P/KPTS/1/1983, tetap dilampirkan dalam berkas perkara.

Putusan ini diperbaiki tentang hukumannya oleh PT Samarinda No. 08/Pid B/1993/PT.KT.Smd menjadi 3 bulan, dan Kasasi MA menyatakan Kasasi JPU tidak dapat diterima. Dan dalam PK, permohonan terdakwa tidak dapat diterima.

Dari putusan perdata ini dapat diberi catatan:

- Siapa sesungguhnya pembeli yang beritikad baik, Penggugat, ataukah Tergugat II dan Tergugat V.
- Semestinya Hakim mempertimbangkan apa sebab Penggugat, sebagai Pembeli, membiarkan waktu sedemikian lama berlalu (hampir 20 tahun) tidak menguasai tanah yang "katanya" dibelinya itu. Penggugat mendalilkan tanah dibeli tahun 1974. Baru pada tahun 1992 ia menuntut haknya itu. Penjualnya sudah meninggal.
- Kenapa waktu hampir 20 tahun tanah itu dibiarkan tidak diuruskan sertifikat dan tidak didudukinya.

Namun, dalam praktik kadang-kadang kita menjadi tidak mengerti kapan sesungguhnya Pembeli Beritikad Baik harus dilindungi. Bahkan, sering kita temukan adanya dalil yang saling bertentangan.

Kita ambilkan contoh, misalnya Penjual Ahli waris.

Kita lihat putusan No. 22/Pdt G/2013/PN.KUBAR, menyatakan Pihak Ketiga sebagai pembeli suatu tanah warisan yang belum bersertifikat tanpa persetujuan seluruh ahli waris, tidak mendapatkan perlindungan hukum, sedangkan dalam Putusan No. 52 K/Sip/1975 memberikan perlindungan kepada Pembeli yang membeli sebidang tanah yang melebihi bagian warisannya Penjual (sebagian Ahli Waris).

Pembeli yang tidak mendapatkan perlindungan hukum

Dalam beberapa putusan Hakim, ada beberapa alasan sehingga seorang Pembeli tidak diberikan perlindungan hukum:

- Pembeli yang tidak hati-hati atau tidak cermat

  Dalam perkara No. 1861 K/Pdt/2005, Pembeli tidak dilindungi karena pemerintah daerah telah memberi peringatan bahwa tanah tempat ruko dibangun tidak boleh dibanguni ruko.

  Dalam Putusan No. 1589 K/Pdt/2004, dipertimbangkan bahwa karena objek jual beli tidak dirinci, maka Tergugat tidak dapat menentukan dalam hal apa ia harus dinyatakan wanprestasi.

  Dalam perkara No. 429 K/Pdt/2003, dipertimbangkan bahwa suatu tanah yang berstatus tanah negara tidak dapat dijualbelikan. Pembeli tidak dapat dilindungi.

- Jual beli tanah yang masih dalam sengketa

  Dalam perkara No. 1671 K/Pdt/2008 dipertimbangkan bahwa jual beli yang terjadi pada saat masih ada sita adalah batal.

- Penjual bukan pihak yang berhak menjual

  Dalam Putusan No. 3070 K/Pdt/2003, dipertimbangkan "jual beli tanah yang dilakukan dua kali, maka jual beli yang kedua harus dinyatakan tidak sah, karena pada waktu jual beli kedua itu pihak penjual tidak lagi sebagai pemilik atas tanah yang dijual tersebut".

- Penjual tidak mendapatkan persetujuan dari pihak yang juga berhak atas tanah itu

  Pembeli tanah yang merupakan harta gono-gini, tanpa disetujui salah satu pihak yang memilikinya, dianggap sebagai PMH (Putusan No. 114 K/Pdt/2013).

Kesimpulan

- Perlindungan terhadap Pembeli Beritikad Baik tidak diatur dalam UU, tetapi tumbuh dan berkembang melalui Yurisprudensi;
- Pembeli Beritikad Baik belum ada standar yang baku, sehingga masih kadang-kadang menimbulkan ketidakpastian hukum. Kecuali pembeli lelang, semua Hakim sependapat adalah pembeli Beritikad Baik.

Saran

- Putusan-putusan yang saling bertentangan sebaiknya disandingkan.
- Putusan-putusan yang saling bertentangan sebaiknya dieksaminasi dari pakar untuk menilai putusan yang benar.

Jakarta, November 2015
Harifin A.Tumpa.

LAMPIRAN II: PERSPEKTIF PERBANDINGAN HUKUM

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik (Perbandingan Hukum)

I. Nasima

Pengantar

Di bawah ini akan diuraikan perbandingan ketentuan mengenai perlindungan hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dengan objek tanah, berdasarkan tinjauan literatur, putusan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Belanda. Mungkin juga perlu diketahui bahwa di dalam literatur perbandingan hukum yang berhasil ditelusuri, pembahasan mengenai Pembeli Beritikad Baik terfokus pada situasi di mana pemegang *besit* (pihak yang menguasai/menduduki) suatu benda tertentu yang (ternyata) diperoleh bukan dari pihak yang semestinya berhak/berwenang atas benda tersebut (e.g. Dimitar Stoyanov: 2011, Schwartz & Scott: 2011). Pertanyaan hukumnya, apakah dia dapat mempertahankan penguasaan seperti ini terhadap tuntutan pengembalian dari pihak pemilik asal.

Secara umum, dapat diringkaskan bahwa syarat utama yang harus dipenuhi oleh Pembeli dalam kasus-kasus seperti ini adalah adanya itikad baik yang dapat dibuktikan ke pihak lain, meskipun terdapat variasi pengaturan di beberapa negara yang membuat Pembeli Beritikad Baik ternyata tak selalu dapat mempertahankan penguasaannya atas benda obyek sengketa dari tuntutan pengembalian yang diajukan oleh pemilik asalnya (Dimitar Stoyanov: 2011, Schwartz & Scott: 2011). Sengketa ini digambarkan sebagai

tarik ulur antara penerapan asas *'nemo plus iuris'* (seseorang tak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya) di satu sisi, serta pemberlakuan perlindungan bagi pemegang *besit* beritikad baik (yang juga akan dianggap sebagai pemilik sah benda tersebut) di sisi yang lain (Dimitar Stoyanov: 2011).

Sehubungan dengan penerapan asas *'nemo plus iuris'*, jika Pembeli mendapatkan suatu benda dari seseorang yang bukan pemiliknya, maka dia tak akan pernah dianggap dapat memperoleh hak milik atas benda tersebut. Ketentuan ini pada dasarnya berlaku untuk melindungi pemilik dari tindak pencurian atau penyerobotan terhadap hak miliknya. Sementara itu, dengan pertimbangan untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin berlangsungnya transaksi yang sah, terdapat juga ketentuan yang melindungi posisi pembeli beritikad baik, meskipun benda itu didapatkannya bukan dari Pemilik.

Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik di beberapa negara pada lasarnya berangkat dari dua titik ekstrim tadi, dengan beberapa variabel ang membuat pengaturan di satu negara berbeda dengan negara lainnya, seperti misalnya ketentuan mengenai gugurnya tuntutan (pemilik asal) setelah jangka waktu tertentu, bagaimana benda tersebut diperoleh oleh Pembeli (misalnya melalui lelang atau agen resmi), atau terpenuhinya syarat lewatnya waktu (daluwarsa) untuk memperoleh hak milik.

Penelusuran lebih lanjut kemudian juga menunjukkan bahwa sifat tanah sebagai benda tidak bergerak dan terdaftar, membuat variabel yang mempengaruhi perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah bersifat khusus pula, yaitu bertumpu pada informasi yang terdaftar pada register tanah – yang dapat digunakan sebagai asumsi untuk mengukur seberapa besar kemungkinan pembeli (semestinya) dapat mengetahui keabsahan pembelian yang dilakukannya (e.g. Arie S. Hutagalung, dkk.: 2012). Pengaturan khusus menyangkut perolehan atau peralihan hak atas tanah ini tidak hanya dapat ditemui di dalam KUH Perdata Belanda (Burgerlijk Wetboek/NBW) saja, misalnya, namun juga di dalam KUH Perdata Perancis (Code Civil/CC), serta di dalam KUH Perdata Jerman (Bürgerlichen Gesetzbuches/BGB).

Sebagai bahan panduan, ulasan ini akan berangkat dari pertanyaan-pertanyaan berikut:

a. Apa yang dimaksud dengan (pembeli) beritikad baik?
b. Kapan hak milik atas tanah dapat dianggap telah beralih?
c. Apa yang (seharusnya) dapat diketahui oleh pembeli?
d. Apakah hak milik dapat diperoleh melalui lewatnya waktu?

Pengertian Itikad Baik

Mungkin berbeda dengan penggunaannya dalam perkara-perkara yang selama ini muncul di Pengadilan di Indonesia, di mana Pembeli Beritikad Baik belum tentu merupakan pihak yang menguasai atau memegang *besit* (kedudukan berkuasa) atas tanah objek sengketa, istilah Pembeli Beritikad Baik dalam literatur pada umumnya dimaknai sebagai pihak yang memperoleh dan menguasai benda dengan itikad baik (e.g. Arie S. Hutagalung, dkk.: 2012). Pengertian ini umum digunakan dalam peraturan perundang-undangan di beberapa negara yang mengatur itikad baik dalam hubungannya dengan *besit* (penguasaan), di samping istilah itikad baik yang juga umum digunakan dalam konteks pelaksanaan perjanjian.[188]

Menurut hukum Perancis, ketentuan mengenai perolehan hak dengan itikad baik ini dapat dijumpai di dalam Pasal 550 CC, dengan rumusan sebagai berikut: "Pemegang besit adalah beritikad baik, ketika dia menguasai (suatu benda) sebagai pemilik, berdasarkan titel perolehan hak milik yang tidak dia ketahui cacat celanya. Dia tak lagi dianggap beritikad baik, pada saat cacat cela tersebut diketahuinya." Rumusan ini mengasumsikan Pembeli sebagai pihak yang memperoleh (dan kemudian menguasai) suatu benda yang ternyata dia dapatkan dengan cacat cela (tidak secara sah), sementara dia tidak mengetahui adanya cacat cela itu.

Rumusan yang digunakan di Perancis tersebut juga dapat ditemui di Jerman, meskipun terkait tanah ini (benda tidak bergerak dan terdaftar), hukum Jerman berangkat dari asumsi tepatnya fakta-fakta yang terdaftar pada register umum. Jadi, sepertinya hampir tidak mungkin pembeli tidak mengetahui bahwa dia telah membeli sebidang tanah dari pihak yang sebenarnya tidak berhak atas tanah tersebut. Bagaimanapun juga, pada ayat

[188] Bandingkan Pasal 531 dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.

kedua dari Paragraf 932 BGB – yang mengatur perolehan benda bergerak dari pihak yang ternyata bukan pemiliknya, secara jelas disebutkan bahwa: "Pihak yang mendapatkan (suatu benda) tidaklah beritikad baik, jika ia mengetahui, atau sebagai akibat suatu kelalaian berat tidak menyadari, bahwa benda tersebut bukan merupakan milik pihak yang mengalihkan kepadanya".

Sementara di Belanda, meskipun tidak langsung dapat ditemui di dalam Pasal 3:88 NBW yang mengatur mengenai perlindungan itikad baik terkait perolehan benda-benda terdaftar (termasuk tanah), namun rumusan serupa juga dapat ditemukan di dalam Pasal 3:23 NBW. Pasal tersebut menyatakan bahwa: "Dalil itikad baik pihak yang mendapatkan suatu benda terdaftar tidak diterima, ketika dalil ini meliputi ketidaktahuan atas fakta-fakta yang semestinya telah dapat diketahui dengan memeriksa register-register (terkait)". Jadi, Pembeli hanya dapat dianggap beritikad baik, jika dia tidak mengetahui data register, antara lain data kepemilikan tanah terkait. Selanjutnya, sebagaimana di Perancis, di dalam Pasal 3:118 ayat (1) NBW diatur pula bahwa: "Pemegang *besit* beritikad baik, ketika menganggap dirinya sebagai pihak yang berhak dan sewajarnya juga boleh menganggap dirinya seperti itu." Ditilik dari sejarah pembentukannya, rumusan ini mengindikasikan bahwa penguasaan yang beritikad baik atas benda terdaftar juga mempersyaratkan adanya pendaftaran (Jansen: 2011).

Dari ketiga ketentuan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian itikad baik adalah ketidaktahuan pihak yang mendapatkan suatu benda (misalnya diperoleh dengan cara jual beli) akan adanya cacat cela dalam perolehan benda tersebut, sementara dia mempercayai keabsahannya. Meskipun mungkin masih dapat dipertanyakan bagaimana cara membuktikan apakah pihak yang mendapatkan tersebut benar-benar tidak mengetahui, namun secara normatif ketentuan Pasal 3:23 NBW tadi telah mewajibkan pihak yang memperoleh (hak milik atas) suatu benda untuk memeriksa fakta-fakta yang terdaftar pada register umum (Renk-Berenschot: 2009). Tidak dipenuhinya kewajiban tersebut akan membuat dirinya tidak dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Pada prakteknya, kewajiban (untuk memeriksa register umum secara seksama) ini dilakukan oleh Notaris yang membuat akta penyerahannya, sebelum akta tersebut dibuat (Reehuis: 2010).

Hal ini juga ditegaskan oleh Pasal 3:11 NBW yang mengatur bahwa: "Itikad baik seseorang, sebagai suatu syarat akibat hukum tertentu, tidak hanya hilang jika dia mengetahui fakta-fakta atau hukum yang berkaitan dengan itikad baiknya, namun juga jika dalam kondisi tertentu seharusnya ia mengetahui hal-hal tersebut. Ketidakmungkinan untuk memeriksa, tidak menghalangi seseorang yang mempunyai alasan untuk ragu, tetap dianggap sebagai seseorang yang seharusnya mengetahui fakta-fakta atau ketentuan hukumnya." Jadi, hilangnya itikad baik tidak hanya jika Pembeli ternyata 'mengetahui', namun juga jika dia 'seharusnya mengetahui ' cacat cela dalam memperoleh benda yang kemudian dikuasainya.

Sehubungan dengan hal ini, *Hoge Raad* pernah memutuskan bahwa pihak yang mendapatkan sebuah kapal bukan dari pemiliknya, misalnya, tidak dapat berlindung dari ketidaktahuannya akan identitas pihak dari siapa dia mendapatkan kapal tersebut (HR 20-09-2002, NJ 2004, 17 Van der Wal/Duinstra). Pihak tersebut seharusnya mencari tahu dari siap dia memperoleh kapal tersebut. Dalam perkara lainnya yang juga telah beberapa kali ditegaskan, *Hoge Raad* berpandangan bahwa dalih itikad baik tidak dapat dikabulkan, ketika Pembeli mobil mencoba berlindung di balik ketidaktahuannya akan mobil yang ternyata dibeli bukan dari pemiliknya, sementara dia tidak memeriksa surat tanda bukti kepemilikan kendaraan yang seharusnya diperiksanya (HR 04-04-1986, NJ 1986, 810, Apon/ Bisterbosch).

Dengan demikian, dari paparan di atas mungkin telah cukup jelas bahwa itikad baik (Pembeli), baik di Belanda, Perancis, maupun Jerman, dimaknai sebagai ketidaktahuan pembeli akan cacat cela dalam perolehan barang yang dibeli dan dikuasainya. Hal ini akan membawa kita ke pertanyaan selanjutnya, yaitu apa saja yang seharusnya diketahui oleh Pembeli. Oleh karena ini menyangkut perolehan hak milik, mungkin ada baiknya untuk melihat dulu bagaimana (sahnya) perolehan atau peralihan hak milik itu terjadi.

Peralihan Hak Milik (Atas Tanah)

Menurut hukum Belanda, untuk peralihan suatu benda, Pasal 3:84 NBW mensyaratkan adanya penyerahan menurut titel yang sah oleh pihak yang berwenang/berhak atas benda tersebut. Dengan demikian, terdapat tiga syarat yang diatur di dalam undang-undang, yaitu penyerahan, titel yang sah, dan pihak yang berwenang mengalihkan benda terkait. Pengertian titel

itu sendiri telah mengalami perkembangan di dalam literatur, dari yang tadinya dimaknai oleh Meijers sebagai 'suatu keadaan yang mewajibkan penyerahan' dikembangkan oleh Hartkamp menjadi 'hubungan hukum yang menjustifikasi peralihan hak akibat penyerahan' (J.A.J. Peter: 2007).

Sehubungan dengan perlindungan bagi pihak yang memperoleh benda-benda terdaftar dengan itikad baik (tanpa mengetahui bahwa dia memperolehnya dari pihak yang tidak berwenang mengalihkan benda tersebut), berlaku pula Pasal 3:88 NBW. Di dalamnya disebutkan bahwa: "Meskipun pihak yang mengalihkannya tidak berwenang, suatu peralihan atas benda terdaftar, hak [tagihan, red.] atas nama, atau benda lainnya yang tidak diatur oleh Pasal 86 [i.e. benda bergerak, benda tidak terdaftar, atau hak (tagihan) atas tunjuk atau bawa, red.], adalah sah, jika pihak yang memperolehnya beritikad baik dan ketidakwenangan itu berasal dari tidak sahnya transaksi sebelumnya yang bukan merupakan akibat dari tidak berwenangnya pihak yang mengalihkan ketika itu".

Sementara mengenai pengertian itikad baik, seperti juga sudah diuraikan tadi, pada prinsipnya mengandung arti bahwa pembeli tidak mengetahui cacat cela terkait keabsahan barang yang diperolehnya. Dengan demikian, dalam konteks hukum Belanda terdapat tiga hal yang mungkin tidak diketahui oleh pembeli, yaitu (1) sah atau tidaknya penyerahan, (2) sah atau tidaknya titel, dan/atau (3) berwenang atau tidaknya pihak yang mengalihkan.

Terkait penyerahan, tata caranya telah diatur lebih lanjut di dalam Pasal 3:89 NBW, yaitu melalui akta notaris yang kemudian didaftarkan di register umum – suatu syarat formil yang mungkin tidak perlu dibahas lebih lanjut lagi. Sementara terkait kewenangan pihak yang mengalihkan, di sini berlaku asas *'nemo plus iuris'*. Artinya, sepanjang suatu benda dibeli (diperoleh) dari pihak yang (sebenarnya) tidak berwenang atas benda itu (bukan pemilik), maka hak milik tidak dianggap beralih ke penerimanya, kecuali berlaku perlindungan bagi pihak tersebut. Dan sehubungan dengan benda terdaftar, pengetahuan mengenai siapa pemiliknya mungkin dapat diasumsikan dari informasi yang tercatat pada register, sehingga juga telah cukup jelas. Apabila kita cermati kembali ketiga syarat di atas, kemungkinan besar komplikasi akan timbul sehubungan dengan sah atau tidaknya titel yang bisa jadi belum tentu dapat diketahui oleh pembeli berikutnya, karena belum atau tidak didaftarkan di dalam register umum.

Secara teoretis, hal ini juga dianggap sebagai kelemahan sistem peralihan hak milik di Belanda yang digolongkan ke dalam sistem kausal, untuk membedakannya dengan sistem abstrak. Perdebatan kedua sistem ini pernah mendominasi literatur hukum perdata Belanda di masa lalu (e.g. Jansen: 2011), sebelum Hoge Raad kemudian menegaskan berlakunya doktrin sistem kausal dengan memutuskan bahwa penyerahan suatu benda hanya akan membuat pihak yang memperolehnya menjadi pemilik, apabila itu dilakukan berdasarkan titel yang sah (HR 05-05-1950, NJ 1951, 1, Damhof/De Staat).

Sistem kausal ini mirip dengan sistem yang berlaku di Perancis, sebagaimana disebutkan oleh Pasal 711 jo. 1138 Cc yang mengatur bahwa: "Perikatan untuk menyerahkan suatu benda telah sempurna dengan adanya kesepakatan para pihak perjanjiannya saja. Ini membuat kreditur menjadi pemiliknya dan menempatkan benda tersebut ke dalam tanggung jawabnya sejak benda itu seharusnya diserahkan, meskipun penyerahan itu tidak terjadi, kecuali jika debitur dinyatakan lalai untuk menyerahkannya; dalam hal ini, benda tersebut tetap menjadi tanggung jawab pihak yang disebut terakhir." Intinya, penyerahan yang membuat benda tersebut beralih hanya dapat terjadi dengan adanya titel sah yang mendasarinya, meskipun keberlakuan umumnya (terhadap pihak ketiga) tetap saja mensyaratkan adanya pendaftaran (Pasal 2521 Cc). Perbedaannya dengan di Belanda, menurut NBW – dan bahkan menurut BW versi lama sekalipun, tindakan penyerahan sebagai syarat peralihan hak telah dianggap terpisah dari titel yang mendasarinya.[189]

Pendekatan sistem kausal tersebut bertolakbelakang dengan pendekatan sistem abstrak yang digunakan di Jerman, di mana titelnya (misalnya perjanjian jual beli) tidak dianggap sebagai sebab musabab adanya penyerahan, serta perikatan untuk menyerahkannya sendiri terjadi bersamaan dengan penyerahan bendanya. Paragraf 873 BGB mengatur bahwa syarat terjadinya peralihan hak milik atas tanah adalah melalui perjanjian dan pendaftaran, serta di dalam ayat keduanya secara tegas disebutkan: "Sebelum pendaftaran, para pihak hanya terikat pada perjanjiannya, jika pernyataan-pernyataannya tercatat oleh notaris, atau dibuat di hadapan Pendaftaran Tanah, atau didaftarkan pada Pendaftaran Tanah, atau jika pihak yang berhak telah

[189] Lihat Pasal 584 (peralihan hak) dan Pasal 616 jo. 620 KUHPerdata (penyerahan benda tak bergerak).

menyampaikan ke pihak lain persetujuan pendaftaran yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah *(Grundbuchordnung)*." Perjanjian penyerahan ini diatur dalam Paragraf 925 BGB dan nyata-nyata terpisah dari, misalnya dalam hal ini, perjanjian jual beli yang diatur dalam Paragraf 433 BGB.

Secara praktis, perbedaan kedua sistem tersebut memang dapat berpengaruh pada ketepatan atau keutuhan informasi di register umum yang mungkin dapat diketahui pembeli, di samping kompleksitas dan waktu yang dibutuhkan untuk proses pendaftarannya. Meskipun pada dasarnya nama pihak yang berwenang atas tanah dan asal usulnya juga dapat diketahui dari nama yang tercatat di register, namun kemungkinan batal atau dibatalkannya perjanjian yang mendasari peralihan hak sebelumnya, belum tentu diikuti pembaruan data pada registernya.

Di dalam literatur, permasalahan ini kerap digambarkan dengan ilustrasi kasus di mana C (Pembeli Beritikad Baik) membeli benda dari B (Penjual) – yang namanya tercatat di register ketika pembelian, tetapi di kemudian hari perjanjian jual beli antara A (pemilik sebelumnya) dan B dibatalkan akibat satu atau lain hal.

Menurut sistem abstrak yang jelas membedakan titel dan terjadinya pengalihan, mungkin situasi tersebut tidak terlalu bermasalah bagi pembeli, karena tanah yang dibelinya tetap terdaftar atas namanya atau pihak terakhir yang menerima penyerahan tanah tersebut. Namun, berdasarkan sistem kausal, batalnya perjanjian jual beli (titel) yang mendasari peralihan hak dari A ke B (yang mungkin diikuti akibat-akibat hukum yang berlaku surut) akan mengakibatkan batalnya pula peralihan hak atas benda tersebut. Dengan kata lain, secara hukum A akan tetap dianggap sebagai pemilik tanahnya dan B (ketika dulu mengalihkannya) menjadi tidak (pernah) berwenang atas tanah itu, meskipun pada kenyataannya tanah telah diserahkan kepada C. Dengan demikian, C sebenarnya tak akan pernah menjadi pemilik tanah tersebut, kecuali ada ketentuan yang mengatur sebaliknya. Dengan adanya Pasal 3:88 NBW, maka posisi C menurut hukum Belanda menjadi lebih terlindungi. Peralihan hak tersebut tetap dianggap sah, selama ketidakwenangan B bersumber dari tidak sahnya titel sebelumnya yang bukan disebabkan oleh tidak berwenangnya pihak yang mengalihkannya ketika itu.

Menurut sejarahnya, Pasal 3:88 NBW ini memang pertama-tama ditujukan untuk mengatasi kelemahan sistem kausal seperti tersebut di atas, meskipun terdapat alasan penting lain yang bersumber pada kewajiban pemilik asal dalam menjaga benda miliknya, yaitu apa yang disebut sebagai *'toedoenbeginsel'* (Bartels & Tweehuysen: 2011; Asser/Bartels & Van Mierlo: 2013/447). Sementara perlindungan bagi pihak ketiga beritikad baik terkait benda bergerak (Pasal 3:86 NBW) bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam lalu lintas perdagangan (dengan mengatur jangka waktu maksimal bagi pemilik asal untuk menuntut benda curian dan adanya perkecualian untuk benda yang diperoleh konsumen dari penjual resmi), perlindungan bagi pihak ketiga beritikad baik terkait benda terdaftar ini didasari pemikiran untuk (juga) membebankan risiko hilangnya suatu benda (karena kemudian dianggap telah beralih menjadi milik orang lain) kepada pemilik (asalnya).

Hal ini juga dapat dilihat di dalam Pasal 3:26 NBW, dengan tertutupnya ruang bagi pihak yang menuntut pihak ketiga (pembeli) yang beritikad baik, jika sewajarnya pihak yang menuntut itu sendiri dapat dianggap bertanggungjawab untuk memperbarui informasi yang ternyata keliru. Dengan demikian, beban tanggung jawab dibagi secara seimbang antara pembeli beritikad baik (untuk memeriksa) dan pemilik asal (untuk menjaga hak miliknya), melalui register umum yang dapat diketahui (dan diharapkan dapat diketahui) oleh kedua belah pihak tersebut.

Peran Register Umum

Sebenarnya sejauh mana para pihak terkait dapat mengandalkan informasi yang terdaftar di dalam Register Umum dan fakta-fakta apa saja yang terdaftar di sana?

Sehubungan dengan jaminan yang diberikan atas kebenaran informasi yang terdaftar, sistem pendaftaran tanah pada dasarnya dapat dikategorikan ke dalam dua kelompok besar, yaitu sistem registrasi negatif dan sistem registrasi positif (Zevenbergen: 2002). Perbedaan paling mendasar yang digunakan dalam pengelompokan ini adalah peran pihak pendaftar (negara) dalam menjamin kebenaran (aktualitas) informasi yang terdaftar. Menurut sistem positif, pihak pendaftar memberikan jaminan tersebut, sedangkan di dalam sistem negatif tidak. Adanya kerugian yang bisa jadi disebabkan oleh penggunaan informasi yang keliru, menurut sistem positif dapat

dimintakan ganti rugi kepada pihak Pendaftar. Sementara itu, menurut sistem negatif pihak Pendaftar hanya dapat dianggap bertanggungjawab atas kemungkinan kesalahan dalam pendaftarannya saja, namun tidak terkait kebenaran (aktualitas) fakta (materi) yang didaftarkan. Kebenaran informasi tersebut tetap menjadi tanggungjawab para pihak terkaitnya sendiri dan, karena kebenaran informasi yang terdaftar pada register masih dapat dibantah oleh pihak-pihak tersebut, terbuka kemungkinan adanya penilaian oleh Pengadilan.

Belanda menganut sistem pendaftaran negatif ini (Reehuis: 2010), sebagaimana juga halnya Perancis (Pasal 2517 CC) dan Jerman (Paragraf 891-892 BGB). Meskipun demikian, terdapat perbedaan antara sistem pendaftaran tanah di Perancis (dan Belanda) di satu sisi, dengan sistem pendaftaran tanah di Jerman di sisi yang lain, yaitu terkait obyek pendaftarannya (Zevenbergen: 2002). Sementara sistem pendaftaran yang pertama mendaftar perbuatan/akta pengalihan (hak atas) suatu benda, sistem pendaftaran yang kedua mendaftar hak atas bendanya, serta mengasumsikan kebenaran data-data yang didaftar. Sistem yang berlaku di Jerman ini memang pada dasarnya membuat posisi pihak yang namanya telah terdaftar pada register relatif kuat, meskipun adanya kekeliruan dalam proses penyerahan – misalnya karena pemalsuan identitas dalam transaksi yang sama (bukan transaksi sebelumnya) – tetap membuka ruang gugatan bagi pihak pemilik asal dan oleh karenanya tetap termasuk ke dalam sistem registrasi negatif.

Dengan demikian, di dalam sistem pendaftaran negatif pembeli beritikad baik tidak selalu dapat berpegang pada kebenaran fakta yang tercatat pada register, meskipun dia tetap berkewajiban memeriksanya. Sebagaimana juga sudah dibahas sebelumnya, untuk mengantisipasi timbulnya kerugian yang disebabkan oleh kekeliruan fakta yang tercatat di dalam register tersebut, diatur pula pembagian beban tanggung jawab dengan Pemilik Asal, sehingga Pembeli tidak selalu harus menanggung kerugian yang ditimbulkan – kalau memang dia tak dapat diharapkan mengetahui kebenaran fakta terkait. Selain ketentuan Pasal 3:88 NBW yang telah dibahas tadi, di Belanda perlindungan ini diuraikan lagi ke dalam dua bentuk perlindungan, yaitu perlindungan terhadap tidak utuhnya (Pasal 3:24 NBW) dan tidak tepatnya (Pasal 3:25 dan 3:26 NBW) fakta-fakta yang terdaftar (Reehuis: 2010; Arie S. Hutagalung, dkk.: 2012).

Sehubungan dengan tidak utuhnya fakta terdaftar, menurut Pasal 3:24 NBW pihak penerima bendanya (misalnya pembeli) tidak dapat dipersalahkan, jika dia mempercayai informasi yang sebenarnya dapat didaftarkan, namun ternyata tidak didaftarkan. Dengan sendirinya, Pemilik Asal (atau pihak lain yang berkepentingan) juga berkewajiban melengkapi informasi tersebut. Ilustrasi kasusnya adalah pembatalan jual beli (dengan putusan peradilan) antara A (pemilik asal) dan B (penjual), sementara B telah menyerahkan benda terkait ke C (pembeli) yang mengaku beritikad baik (Hartkamp: 2005).

Jika A mendaftarkan putusan atas pembatalan tersebut sebelum transaksi B dan C terjadi, maka C tidak dapat berlindung di balik itikad baik, karena C semestinya memeriksa (dan oleh karenanya mengetahui) semua fakta yang dapat didaftarkan di Register Umum. Namun, jika A ternyata tidak mendaftarkan tuntutan dan/atau putusan pembatalannya, maka C pada prinsipnya dapat berlindung di balik ketentuan Pasal 3:24 NBW ini, kecuali C mengetahui adanya pembatalan – artinya pihak yang menuntut masih harus membuktikan hal ini.

Sehubungan dengan ketepatan fakta yang didaftarkan, Pasal 3:25 NBW pada prinsipnya mengatur tidak dapat dipersalahkannya pihak penerima bendanya (misalnya pembeli) yang berpegang pada fakta yang terdaftar (namun ternyata keliru), apabila fakta tersebut telah ditetapkan dengan akta otentik, kecuali pihak penerima sendiri (dapat diharapkan untuk) mengetahui kekeliruan itu. Seperti telah disebutkan pada bagian sebelumnya, menurut Pasal 3:26 NBW ini juga berlaku untuk fakta yang didaftarkan oleh suatu pihak (yang kemudian menuntut pembeli), sementara pihak tersebut dapat mengaktualisasi fakta terkait, kecuali Pembeli (dapat diharapkan untuk) mengetahuinya.

Lalu fakta-fakta atau keadaan apa saja yang dapat didaftarkan?

Menurut Pasal 3:17 NBW, selain hal-hal yang mungkin dimungkinkan menurut peraturan perundang-undangan lainnya, fakta-fakta berikut ini dapat didaftarkan pada Register Umum (sehingga pemegang hak harus terus memperbaharui fakta-fakta tersebut): perbuatan hukum yang mengubah status hukum benda terdaftar; pewarisan; terpenuhinya suatu syarat tertentu; pengaturan terkait benda terdaftar di antara para pihak tertentu; putusan Hakim yang dapat dilaksanakan secara serta merta atau yang telah

berkekuatan hukum tetap; pengajuan gugatan atau surat permohonan terkait perubahan status hukum benda terdaftar; sita eksekusi dan sita jaminan; perubahan nama pemegang hak benda terdaftar; daluwarsa untuk memperoleh atau lepasnya hak jaminan atas benda terdaftar; keputusan-keputusan dan putusan-putusan yang relevan; pemasangan atau pembongkaran jaringan kabel atau pipa ledeng. Pendeknya, segala hal atau keadaan terkait status hak kebendaan yang melekat pada benda terdaftar.

Daluwarsa

Aspek hukum yang juga pada umumnya mengemuka dalam pembahasan mengenai pihak ketiga yang beritikad baik adalah pengaturan mengenai Daluwarsa atau lewatnya waktu. Hal ini terjadi, karena posisi pihak (pemegang *besit*) yang menguasai suatu benda dengan itikad baik, pada umumnya mendapat keutamaan dibandingkan pihak lain (yang tidak beritikad baik).

Pasal 2272 CC di Perancis, misalnya, mengatur bahwa: "Lewatnya waktu yang dipersyaratkan untuk memperoleh hak milik atas benda tidak bergerak adalah tiga puluh tahun. Namun, seseorang yang memperoleh benda tidak bergerak dengan itikad baik dan titel yang sah memperoleh (hak miliknya) dalam waktu sepuluh tahun". Ketentuan sepuluh tahun tersebut merupakan sarana untuk 'memulihkan' peralihan hak yang tidak sempurna, meskipun hanya ditujukan untuk melindungi pihak yang secara keliru mempercayai kewenangan pihak yang mengalihkan, serta bukan cacat pada titelnya (Jansen: 2011).

Uniknya, meskipun pada dasarnya setiap perjanjian untuk mengalihkan yang dibuat oleh pihak yang tidak berwenang akan selalu berakibat kebatalan – sehingga cacatnya titel sebenarnya tetap saja tidak dapat 'dipulihkan', terkait hal ini pembuat Undang-Undang di Perancis mengabstraksikan adanya suatu 'titel yang sah' (Jansen: 2011). Sementara itu, untuk perolehan hak milik setelah lewatnya waktu tiga puluh tahun, tidak lagi dipersyaratkan adanya itikad baik. Meskipun Pasal 2261 CC tetap mensyaratkan bahwa penguasaan harus dilakukan secara terbuka, tegas, terus menerus, dan tidak

diperoleh dengan kekerasan.

Berbeda dengan di Perancis, pengaturan mengenai lewatnya waktu di Jerman bukan ditujukan untuk 'memulihkan' cacat pada ketidakwenangan pihak yang mengalihkan, namun pada tidak sempurnanya penyerahan (Jansen: 2011). Kemungkinan ini dapat terjadi, apabila peralihan hak tidak didaftarkan pada register, sehingga nama pemilik yang terdaftar pada register dapat saja berbeda dengan kondisi sebenarnya. Dalam hal ini, pemegang *besit* dapat menggunakan prosedur pengumuman dan akan menjadi pemilik setelah penguasaan tanah selama tiga puluh tahun berturut-turut, tanpa mempersyaratkan adanya itikad baik (Paragraf 927 BGB). Pemegang *besit* akan mendapatkan penetapan dari Hakim untuk mendaftarkan tanah yang dikuasainya, dengan syarat nama yang terdaftar pada register telah meninggal atau hilang.

Periode tiga puluh tahun ini juga berlaku untuk kondisi sebaliknya, di mana pihak yang terdaftar adalah pemegang *besit* yang bukan pemilik (Paragra 900 BGB). Setelah tiga puluh tahun, pihak yang namanya terdaftar pad register dapat menjadi pemilik, karena telah lewatnya waktu untuk dapa mengajukan gugatan hak milik (Paragraf 197 BGB). Sebagaimana prosedur pengumuman, ketentuan ini berlaku tanpa membedakan apakah pemegang *besit* tersebut beritikad baik, ataupun tidak. Di dalam literatur disebutkan juga bahwa dasar pembenar dari ketentuan ini adalah kelalaian dari pemilik dalam menjaga hak miliknya (Jansen: 2011). Namun, ketentuan ini juga dapat melahirkan situasi yang janggal, di mana hak atas benda hanya akan dapat dipertahankan oleh pemegang besit terhadap pemilik (asalnya), namun tidak memiliki keberlakuan umum (dalam literatur biasa disebut sebagai 'dominium sine re' atau 'hak milik tanpa benda').

Menurut Pasal 3:99 NBW, untuk memperoleh (hak milik atas) suatu benda terdaftar, pemegang *besit* beritikad baik harus menguasai benda tersebut selama sepuluh tahun berturut-turut. Untuk benda tidak terdaftar berlaku jangka waktu tiga tahun, sebagaimana batasan waktu yang ditentukan di dalam Pasal 3:86 NBW untuk dapat diajukannya gugatan pengembalian benda yang dikuasai oleh pihak ketiga beritikad baik. Selain ketentuan perolehan melalui lewatnya waktu bagi pemegang besit beritikad baik,

Pasal 3:105 NBW juga membuka kemungkinan perolehan hak milik oleh pemegang besit yang tidak beritikad baik. Dalam hal ini, hak milik dapat diperoleh setalah lewatnya waktu untuk mengajukan gugatan pengembalian oleh pemilik (asalnya) yang menurut Pasal 3:306 NBW akan terjadi setelah dua puluh tahun.

Di dalam literatur disebutkan bahwa ketentuan yang membuka kemungkinan bagi pemegang besit yang tidak beritikad baik ini dimaksudkan untuk mengoreksi ketentuan di dalam BW lama (Jansen: 2011). Menurut BW lama, pengajuan tuntutan pengembalian oleh pemilik (asal) hanya dapat diajukan dalam batas waktu tertentu, namun tidak terdapat ketentuan yang membuka kemungkinan bagi pemegang *besit* yang tidak beritikad baik untuk memperoleh hak milik atas benda yang dikuasainya. Dengan adanya Pasal 3:105 NBW ini, kemungkinan tersebut telah dapat diantisipasi, di samping menjamin kepastian hukum bagi pemegang besit, baik beritikad baik, maupun tidak beritikad baik (Jansen: 2011).

Kesimpulan

Dari perspektif perbandingan singkat dengan ketentuan yang berlaku di Belanda, serta dilengkapi dengan perbandingan pengaturannya di Perancis dan Jerman, dapat disarikan beberapa ketentuan umum terkait perlindungan terhadap Pembeli Beritikad Baik. Selain itu, akan terjawab pula pertanyaan-pertanyaan sebelumnya, yaitu apa pengertian Pembeli Beritikad Baik, bagaimana hak milik atas benda diperoleh, apa yang seharusnya diketahui pembeli dalam jual beli tanah, dan bagaimana pengaturan mengenai lewatnya waktu.

Mengenai pengertian 'Pembeli Beritikad Baik', di atas tadi telah diuraikan bahwa istilah tersebut mengandung arti pihak yang memperoleh suatu benda (dalam hal ini dengan jual beli) dan mengira telah menjadi pemilik sah benda tersebut, tanpa mengetahui adanya cacat cela dalam perolehannya. Berdasarkan ketentuan mengenai peralihan hak milik, cacat cela tersebut dapat menyangkut ketidakwenangan pihak yang mengalihkan, tidak sahnya titel yang mendasari, dan/atau tidak sahnya penyerahan. Meski demikian, pembeli baru dapat dianggap beritikad baik, jika dia juga telah memeriksa keabsahan perolehan benda yang dibelinya.

Sehubungan dengan benda terdaftar, pada dasarnya semua informasi mengenai status hukum benda terkait telah tercatat pada Register Umum. Dengan begitu, informasi tersebut yang seharusnya menjadi titik tolak Pembeli. Meskipun demikian, dengan berlakunya sistem kausal dan sistem pendaftaran negatif yang tidak menjamin kebenaran (aktualitas) informasi yang terdaftar, Pembeli bisa jadi mendapatkan informasi dari Register Umum yang ternyata juga keliru, termasuk mengenai siapa sebenarnya pemilik tanah yang dibelinya.

Di Belanda, kekeliruan seperti ini tidak selalu berakibat fatal bagi Pembeli, karena dalam beberapa kondisi dia akan dilindungi, dengan tetap dianggap sebagai penerima hak yang sah. Pembeli pada dasarnya dilindungi, jika ketidakwenangan pihak penjual tidak bersumber dari ketidakwenangan pihak pendahulunya, namun dari tidak sahnya titel atau penyerahan pada transaksi sebelumnya. Selain itu, Pembeli Beritikad Baik juga akan dilindungi dari ketidaktahuannya, jika kekeliruan akibat tidak lengkap atau tidak tepatnya informasi itu disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian pemilik asalnya sendiri.

Selain perlidungan tersebut, pembeli beritikad baik juga dapat memperoleh hak milik atas tanah (benda terdaftar) melalui lewatnya waktu. Sehubungan dengan hal ini, NBW di Belanda mensyaratkan penguasaan berturut-turut selama sepuluh tahun. Perubahan Undang-Undang pada tahun 1992 juga telah mengoreksi celah pada aturan kedaluwarsa sebelumnya yang memungkinkan terjadinya *'dominium sine re'* atau hak milik tanpa benda, dengan membuka kemungkinan juga bagi pemegang *besit* yang tidak beritikad baik untuk memperoleh hak milik atas benda yang dikuasainya.

Daftar Pustaka

- Bartels, S.E, and A.I.M. van Mierlo (Asser/Bartels & Van Mierlo 3-IV). (2013). *Mr. C. Assers Handleiding tot beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht.* 3. Vermogensrecht, Algemeen. Deel IV. Algemeen Goederenrecht. Deventer: Kluwer.
- Hartkamp, A.S. (2005). *Compendium van het vermogensrecht voor de rechtspraktijk.* Deventer: Kluwer.
- Jansen, Jelle Eric. (2011). *Bezit te kwader trouw, verkrijgende en bevrijdende verjaring: een leerstellige rechtsvergelijkende studie op historische grondslag.* PhD diss. Rijksuniversiteit Groningen. Den Haag: Boom Juridische uitgevers.
- Peter, J.A.J. (2007). "Levering van roerende zaken". Doctoral thesis. Leiden University.
- Rank-Berenschot, E.B. (2009). "T&C Burgerlijk Wetboek, commentaar op artikel 88 Boek 3 BW". Deventer: Kluwer.
- Reehuis, W.H.M. (2010). *Zwaartepunten van het vermogensrecht.* Deventer: Kluwer.
- Schwartz, Alan, and Robert E. Scott. 2011. "Rethinking the Laws of Good Faith Purchase". *Columbia Law Review,* Vol. 111: 1332-1384.
- Scottish Law Commission. (2004). *Discussion Paper on Land Registration: Void and Voidable Titles.* Discussion Paper No. 125. Edinburgh: The Stationery Office.
- Stoyanov, Dimitar. (2015). "The Conflict between the Legal Interests of the Original Owner and the Good Faith Acquirer of Movables – A Comparative Overview of the Solutions". *Lesij – Lex Et Scientia International Journal,* No. XXII, Vol. 1: 93-107.
- Tweehuysen, V. & Bartels, S.E. (2011). "Een vroegere overdracht". *Ars Aequi,* 60(5), 367-371.
- Zevenbergen, J.A. (2002). *Systems of land registration: aspects and effects.* PhD diss. Technische Universiteit Delft. Delft: Netherlands Geodetic Commission (NCG).
- French Civil Code (Cc) as of 1st July 2013. (2014). Translation: David W. Gruning.

- German Civil Code (BGB). (2015). Translation provided by the Langenscheidt Translation Service. Translation regularly updated by Neil Mussett and most recently by Samson Übersetzungen GmbH, Dr. Carmen v. Schöning. Service provided by the (German) Federal Ministry of Justice and Consumer Protection in cooperation with Juris GmbH (www.juris.de).
- HR 20-09-2002, NJ 2004, 171, Van der Wal/Duinstra
- HR 04-04-1986, NJ 1986, 810, Apon/Bisterbosch
- HR 05-05-1950, NJ 1951, 1, Damhof/De Staat

LAMPIRAN III: DAFTAR RINGKASAN PUTUSAN

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, ketika pembeli membeli tanah melalui lelang PUPN	1968	350 K/ Sip/1968	Pembeli ke-1	Pemilik Asal dan Pembeli ke-2	Pembeli ke-2	Tergugat II sebagai pemegang hak atas tanah terakhir mendapatkan perlindungan haknya (pihak ketiga yang beritikad baik) karena telah terpenuhi adanya penyerahan rumah secara yuridis dan menurut hukum harus dianggap telah berpindah secara sah. Dalam putusannya, Hakim[190] menyatakan bahwa Pembeli pertama (penggugat) hanya dapat menuntut penggantian kerugian/pembatalan perjanjian disertai penggantian kerugian berdasarkan wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat I. Namun, adalah tidak mungkin bagi Pembeli pertama untuk menuntut pernyataan bahwa ia adalah pemilik dari objek sengketa.

[190] Diputus oleh Majelis Hakim MA Prof. Subekti, S.H., D.H. Lumbanradja, S.H, Sardjono, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada ketika pembeli mempercayai adanya Surat Kuasa dari Pemilik Asal	1980	1230 K/ Sip/1980	Pembeli	Pemilik Asal	Pembeli	Hakim[191] PT mempertimbangkan bahwa Penggugat dalam membeli objek sengketa beritikad baik karena sewaktu membelinya melalui Tergugat III (sebagai kuasa Tergugat I dan II berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 30 Januari 1975) sama sekali tidak mengetahui bahwa Surat Kuasa tersebut telah dicabut oleh Tergugat I dan dilakukan menurut cara sesuai peraturan perundang-undangan, sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum. Mahkamah Agung menguatkannya.

[191] Diputus oleh Majelis Hakim MA Busthanul Arifin, S.H., H. Martina Notowidagdo, S.H., Ismail Rahardjo, S.H.
[192] Diputus oleh Majelis Hakim MA Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja, S.H., Goenawan, S.H., T. Boestomi, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, ketika pembeli membeli tanah melalui lelang PUPN	1985	3604 K/ Pdt/1985	Pembeli	Pemilik Asal	Pembeli	Hakim[192] menyatakan bahwa Pembeli yang membeli tanah secara resmi melalui lelang PUPN harus dilindungi oleh hukum.
	Itikad baik dianggap tidak ada, ketika pembeli sepatutnya mengetahui tanah yang dibelinya hanya diperolehnya dari salah satu ahli waris tanah tersebut	2013	22/Pdt.G/ 2013/PN. KUBAR	(Ahli Waris) Pemilik Asal	Penjual (salah satu Ahli Waris) dan Pembeli	(Ahli Waris) Pemilik Asal	PTMBLI (Tergugat II) sebagai Pihak Ketiga dalam sengketa tanah tidak mendapatkan perlindungan atas haknya. Majelis Hakim[193] berpendapat [pembeli] bukanlah sebagai Pembeli Beritikad Baik karena [Pembeli] telah melakukan pembelian tanah objek sengketa tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan [Ahli Waris lainnya] sedangkan [pembeli] sudah sepatutnya mengetahui tanah objek sengketa merupakan tanah warisan

[193] Diputus oleh Majelis Hakim PN F.X. Hanung Dwi Wibowo, S.H., M.H., Wisnu Rahadi, S.H., M.Hum, Agung Kusumo Nugroho, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, jika jual beli sesuai dengan standard yang berlaku saat jual beli	2011	06/PdtG/ 2011/ PN. Probo-linggo	Pembeli	Pemilik Asal	Pembeli	Pembeli yang hendak melakukan proses balik nama, namun Penjual tidak dapat diketahui keberadaannya dapat disebut sebagai Pembeli Beritikad Baik dengan ukuran:[194] (1) jual beli didasarkan perjanjian di mana didalamnya terdapat klausul penyerahkan uang dan penyerahan obyek jual beli; (2) itikad baik ada dalam sikap batin, namun dapat dinilai dari perbuatan seseorang ketika perjanjian jual beli dilaksanakan; (3) nilai jual beli sesuai dengan standard yang berlaku saat jual beli; (4) jual beli dilakukan dengan memenuhi aturan hukum, sehingga telah sah secara hukum;

[194] Diputus oleh Majelis Hakim PN Jamuji, S.H., Philip M. Soentpiet, S.H., Ela Nurlela, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, jika pembeli meneliti hak dan status para Penjual	1989	1816 K/ Pdt.1989	Pembeli I (dan pemegang AJB & SHM) dari Penjual yang tidak berhak (Penjual adalah terpidana karena menjual harta warisan tanpa hak ke Penggugat)	Pembeli II berdasarkan SK Mendagri cq. Mendagri	Tergugat	Hakim[195] menyatakan bahwa Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli Beritikad Baik karena tidak cermat meneliti dan menyelidiki hak dan status para Penjual atas tanah berperkara. Pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para Penjual atas tanah berperkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam jual-beli tersebut.

[195] Diputus oleh Majelis Hakim MA Ny. H. Siti Rosma Achmad, S.H., M. Yahya Harahap, S.H., Kohar Hari Soemarno, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada apabila Pembeli mendapatkan tanahnya melalui eksekusi lelang, meskipun Pembeli tahu masih ada upaya hukum dilakukan terhadap putusan terkait	2012	174 PK/ Pdt/2012	Pemilik Asal (pemilik berdasarkan putusan pengadilan sebelumnya)	Pembeli	Pembeli	Berdasarkan Risalang Lelang Tahun 2005 Tergugat I merupakan pemenang/ pembeli lelang yang sah atas obyek sengketa dan sebagai Pembeli Beritikad Baik harus mendapatkan perlindungan hukum. Sedangkan Penggugat sebagai pemenang dalam perkara PK berdasarkan putusan BHT dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pemohon Eksekusi Lelang tersebut.
	Itikad baik dianggap ada jika pembeli membeli tanah SHM dari Penjual di hadapan Pejabat PPAT	2011	176 K/ Pdt/2011	(Ahli Waris) Pemilik Asal	Pembeli	Pembeli	Hakim[196] berpendapat bahwa Pihak Ketiga yang membeli tanah bersengketa dilakukan di hadapan PPAT dan telah terbit SHM, maka ia adalah Pembeli Beritikad Baik dan harus dilindungi.

[196] Diputus oleh Majelis Hakim MA Atja Sondjaja, S.H., M.H., Soltoni Mohdally, S,H., M.H., Prof. Dr. Muchsin, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Tidak ada pembahasan mengenai itikad baik, tetapi posisi pembeli yang telah dikuatkan oleh pengadilan dinilai menentukan	2011	243 K/ Pdt/2011	Pembeli ke-1	Pembeli ke-2, Pembeli dari Pembeli ke-2	Pembeli dari Pembeli 2	Pihak Ketiga yang membeli tanah dan telah mendapatkan sertifikat hak milik atas namanya serta dilakukannya Akta Jual Beli yang dikuatkan oleh Putusan MARI[197] mendapatkan perlindungan hukum.
	Pembeli dianggap beritikad baik, tetapi tidak ada pembahasan lebih lanjut, dia mendapat perlindungan karena jual beli ke-2 hanya pura-pura (proforma), sehingga tidak mengikatnya	1991	3201 K/ Pdt/1991	Pembeli ke-1	Pemilik Asal, Pembeli ke-2	Pembeli ke-1	Penggugat membeli objek sengketa dari Tergugat I di hadapan PPAT (AJB hanya proforma) dan dibuat akte perjanjian pengosongan. Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik. Hakim[198] berpendapat oleh karenanya Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.

[197] Diputus oleh Majelis Hakim MA Prof. Dr. H. Muchsin, S.H., Prof. Dr. Valerina JL. Kriekhoff, S.H., M.A., I Made Tara, S.H.
[198] Diputus oleh Majelis Pengadilan Tinggi Wieke S. Koemawati, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap tidak ada, karena pembeli dianggap tidak melakukan perbuatan apapun untuk meneliti pemilik tanah sebenarnya serta obyek jual beli	1986	4340 K/ Pdt/1986	(Ahli Waris) Pemilik Asal	Penjual (salah satu Ahli Waris) dan Pembeli	(Ahli Waris) Pemilik Asal	Dalam menentukan apakah pihak pembeli beritikad baik (*good faith*) ataukah beritikad buruk (*bad faith*) dalam transaksi jual-beli tanah, dapat memakai kriteria, yaitu:[199] Pembeli setelah membaca surat jual beli tanah, kemudian menemukan keterangan di dalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama lain, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan, siapakah sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli ini; Pihak pembeli seharusnya diharapkan meneliti terlebih dahulu siapakah sebenarnya pemilik tanah; Jika tidak, atau bahkan transaksi terus dilanjutkan, padahal di kemudian hari ternyata tanah tersebut bukan milik Penjual, maka Pembeli yang demikian tersebut termasuk Pembeli Beritikad Buruk (*bad faith*) dan tidak akan dilindungi hukum; Pembeli dianggap tidak melakukan perbuatan apapun untuk meneliti objek jual beli.

[199] Diputus oleh Majelis Hakim MA Siti Rosma Achmad, S.H., Karlinah Palmini Achmad Soebroto, S.H., Ismail Rahardjo, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik tidak dijelaskan di dalam kasus ini, karena majelis kasasi menilai yang dipermasalahkan di sini adalah penilaian atas fakta	2012	1802 K / Pdt/2012	Pemilik Asal	(Ahli Waris) Penjual dan Pembeli	Pembeli	*Judex Factie* tingkat pertama menyatakan adanya pelepasan hak oleh Penggugat terhadap tanah objek sengketa karena setelah 50 tahun menelantarkan/melepaskan haknya atas tanah obyek sengketa. Hakim[200] menyatakan bahwa seorang Pembeli yang beritikad baik, layak memperoleh perlindungan kepentingan hukum atas tanah sengketa.
	Itikad baik dianggap tidak ada, karena meskipun jual beli dilakukan di hadapan notaris dan telah ada sertifikat, namun data pembeli ternyata dipalsukan	2011	143 K/ Pdt/2011	(Ahli Waris) Pemilik Asal	(Ahli Waris) Penjual dan Pembeli	(Ahli Waris) Pemilik Asal	Jual beli tanah dan bangunan objek sengketa tersebut telah dilakukan oleh orang yang tidak berhak untuk menjual dan bukan pemilik barang yang menjadi objek jual beli, maka dalam hal ini menurut Pengadilan[201] jual beli atas tanah dan bangunan obyek sengketa adalah cacat hukum dan tidak sah

[200] Diputus oleh Majelis Hakim MA I Made Tara, S.H., Dr.H. Habiburrahman, S.H., M.Hum, H. Soltoni Mohdally, S,H., M.H.
[201] Diputus oleh Majelis Hakim MA R.H. Imam Harjadi, S.H., M.H., Sri Murwahyuni, S.H., M.H., H. Mansur Kartayasa, S.H., M.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Dalam pertimbangan Pembeli disebut Beritikad Baik, namun tanpa disertai penjelasan	2010	751 K/ Pdt/2010	Pemilik Asal	Pembeli dan pihak-pihak pendahulunya	Pembeli (terakhir)	Objek sengketa telah memperoleh SHG bangunan atas nama Tergugat II dan ia menjualnya kepada Tergugat III, kemudian ia menjualnya lagi kepada Tergugat IV dan Tergugat I. Hakim[202] menyatakan bahwa Tergugat I dan IV adalah pembeli terakhir yang beritikad baik harus dilindungi.
	Tak ada penjelasan mengenai itikad baik, karena esensinya adalah pelepasan hak (*rechtsverwerking*)	2010	1091 K/ Pdt/2010	(Ahli Waris) Pemilik Asal	Penjual dan Pembeli	Pembeli	Hakim PT pertama menyatakan jual beli dilakukan tanpa seizin dari salah satu ahli waris merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Jual Beli atas tanahnya tidak memiliki kekuatan hukum. MARI[203] menyatakan Akta Jual Beli objek sengketa yang dilakukan di hadapan PPAT dan Penggugat baru mengajukan gugatan setelah ± 15 tahun kemudian, dengan demikian harus dipandang secara diam-diam Penggugat melepaskan haknya (*rechtsverwerking*) dan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.

[202] Diputus oleh Majelis Hakim MA H. Atja Sondjaya, S.H., Prof. Dr.H. M. Hakim Nyak Pha, S.H., D.E.A., Timur P. Manurung, S.H., M.M.
[203] Diputus oleh Majelis Hakim MA Atja Sonjaja, S.H., I Made Tara, S.H., Prof. Dr. H. Muchsin, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena pengikatan hak tanggungan (dari pihak yang menggelapkan kepemilikan tanah) telah sesuai prosedur dan pembelian dilakukan melalui pelelangan sebelum adanya putusan pidana	2001	4039 K/ Pdt/2001	Pemilik Asal	Penggelap, Bank, Pembeli	Pembeli	Oleh karena pelelangan terjadi sebelum adanya putusan perkara pidana, maka pelelangan atas obyek sengketa adalah sah dan dengan demikian pembeli lelang harus dilindungi.[204]

[204] Diputus oleh Majelis Hakim MA Bagir Manan, H. Dirwoto,SH., Dr. Harifin A. Tumpa, SH.MH.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap tidak ada karena perolehan hak (pembelian) terjadi pada saat Penjual berperkara dengan Pemilik (yang dimenangkan Pemilik)	2005	1861 K/ PDT/2005	Pembeli (Pelawan)	Pemilik Asal (Terlawan I) dan Penjual (Terlawan II)	Pemilik Asal	Pembeli tidak dilindungi karena nyatanya ruko dibangun oleh penjual saat perkara tengah berlangsung (belum putus) dan hal tersebut sudah berulang kali diingatkan Pemerintah kota agar tak melakukan pembangunan atas tanah sengketa. Penjual tetap membangun ruko dan menjualnya kepada Pembeli. Setelah putusan selesai, Penjual dinyatakan kalah, sehingga segala tindakannya atas tanah tersebut dinyatakan batal oleh Pengadilan. Pemilik Tanah Asli juga telah mengimbau lewat Koran pagi FAJAR untuk tak melakukan tranksaksi atas ruko tersebut. Sehingga segala tindakan pihak ketiga atas ruko tsb menjadi batal demi hukum. Hakim[205] menyatakan Pembeli dinyatakan beritikad baik karena telah membeli objek sengketa saat sengketa masih berlangsung.

[205] Diputus oleh Majelis Hakim MA Harifin A. Tumpa S.H., I Made Tara S.H., Andar Purba S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Jika jual beli telah memenuhi syarat undang-undang, maka jual beli dianggap dilakukan dengan itikad baik	1973	1237 K/ Sip/1973	Pemilik Asal	Pembeli	Pembeli	Mengenai jual beli rurnah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr. Masrohan) pada waktu itu masih dibawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat UU, PT menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan Tergugat I dan II sebagai Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum (tuntutan agar tergugat-tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut ditolak).
	Jual beli kepada pihak ketiga atas obyek warisan yang melebihi bagiannya	1975	52 K/ Sip/1975	Pembeli	Pemilik Asal	Pembeli	Walaupun Tergugat Asal I dan Tergugat Asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli wanis) sedang para Penggugat-Asal masih dapat menggugat Tergugat-Asal I dan II.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Jual beli atas tanah yang dilelang oleh negara	1974	821 K/ Sip/1974	Pemilik Asal	Pembeli	Pembeli	Terlawan-Tergugat I membeli toko tersebut di muka umum dengan perantaraan Kantor Lelang Negara atas dasar kekuatan putusan PN Palembang 127/1971 P.N. PLG. maka ia adalah pembeli dengan itikad baik.
	Itikad baik dianggap ada pada pembeli lelang dari eksekusi tanah yang diagunkan dan telah diputus dalam perkara lain	2012	45/ Pdt.G/ 2012/ PN.Kpj	Pemilik Asal	Penjual dan Pembeli	Pembeli	Menurut Hakim[206], tanah yang dilelang merupakan hasil tidak dipenuhinya perjanjian utang piutang antara kedua belah pihak, sehingga Pihak Ketiga yang membeli tanah hasil lelang tersebut merupakan Pembeli Beritikad Baik dan harus dilindungi.

[206] Diputus oleh Majelis Hakim PN Bayu Isdiyatmoko, S.H., M.H., Cokro Casmito, S.H., Y. Erstanto Windiolelono, S.H.,

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik digunakan sebagai alasan kasasi pemohon (pembeli), tetapi sebelumnya telah ada putusan yang membatalkan perjanjian jual belinya	2013	114 K/ Pdt/2013	(Mantan?) isteri pemilik/ penjual (harta gono gini)	Penjual dan Pembeli	Pemilik Asal	Hakim[207] kasasi menilai tidak ada yang salah dalam penerapan hukum yang dilakukan *Judex facti* sehingga Pemohon Kasasi sebagai pembeli tanah objek sengketa wajib menyerahkan tanah tersebut. Pembelian tanah yang merupakan harta gono gini (harta bersama) tanpa disetujui salah satu pihak yang memilikinya dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.
	Itikad baik dianggap ada dalam jual beli tanah status KPR dimana pembeli melakukan penerusan pelunasan harga dari penjual.	2013	144/ Pdt.G/ 2013/PN DPS	Pembeli	Penjual	Pembeli	Dalam hal terjadi jual beli tanah dengan status KPR yang belum lunas untuk kemudian dilunasi oleh Pembeli, maka terjadi pengalihan Debitur. Menurut pandangan Hakim[208], Penjual wajib melakukan pengalihan secara sempurna dan bank sebagai penyedia fasilitas KPR wajib menyerahkan dokumen kepemilikan objek sengketa. Secara hukum Penggugat adalah Pembeli Beritikad Baik yang wajib dilindungi oleh hukum.

[207] Diputus oleh Majelis Hakim MA H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M, Ph.D, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.
[208] Diputus oleh Majelis Hakim PN Parulian Saragih, S.H., M.H., I Dewa Made Puspa A[illegible] Gunawan Tri Budiono, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena peralihan hak telah dianggap terjadi dengan adanya pendaftaran di BPN	2011	47 K/ Pdt/2011	Pemilik Asal	Pembeli	Pembeli	Permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak. Termohon Kasasi sebagai Pembeli tanah tersebut dikategorikan Hakim sebagai Pembeli Beritikad Bbaik. Bahwa bukti berupa peralihan hak atas tanah yang terdaftar di BPN telah cukup membuktikan bahwa telah ada Pemilik baru atas tanah tersebut. Meskipun jual-beli tersebut merupakan suatu kepura-puraan, namun dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuatkan oleh PPAT tidak menjadikan akta tersebut cacat hukum, sehingga Termohon Kasasi adalah Pembeli Beritikad Baik.[209]

[209] Diputus oleh Hakim PN Hendrik P. Pardede, S.H., M.Hum, Tumpak Situmorang, S.H., M.H., Daniel Rimpan, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena pembeli membeli obyek sengketa melalui lelang.	2011	61/Pdt.G/ 2011/ PN.Ska				Pihak ketiga sebagai Pembeli Beritikad Baik dinyatakan sah sebagai Pemilik Tanah Hasil Lelang tersebut karena dilidunginya pembeli yang beritikad baik. Selain itu, pihak ketiga juga dapat membuktikan kepemilikan sertifikat tanda bukti hak milik tanah.[210]
		2012	188/ Pdt/2012/ PT.Smg				Hakim PT[211] menguatkan putusan PN. Tidak dapat dibuktikan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dengan meminta pada Tergugat II untuk melakukan pelelangan barang jaminan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit karena telah memberikan surat peringatan kepada Penggugat untuk membayar kreditnya dan sesuai Pasal 8 syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit, telah dilakukan sesuai dengan prosedur (pihak bank dapat menuntut pembayaran seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo dalam peristiwa kelalaian). Pelelangan telah dilakukan sesuai prosedur.

[210] Diputus oleh Hakim PN Sugeng Budiyanto, S.H., M.H., Susanto Isnu Wahjudi, S.H., Eni Indriyartini, S.H., M.H.

[211] Diputus oleh Hakim PT H. Suwardi, S.H., Abid Saleh Mendrofa, S.H., H. Bachtiar AMS, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena pembeli membeli obyek sengketa melalui lelang.	2013	411 K/ Pdt/2013	Pemilik Asal	Pembeli	Pembeli	*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum karena pihak PT Bank Danamon Indonesia, Tbk. selaku Tergugat I adalah pemenang lelang sesuai prosedur pelelangan menurut hukum berdasarkan Risalah Lelang Nomor 155/2011, sehingga dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik yang harus dilindungi kepentingannya.[212]
	Itikad baik dianggap tidak ada, karena pemenang lelang adalah kreditur sendiri yang membeli dengan harga jauh di bawah agunan.	2002	252 K/ Pdt/2002	Pemilik Asal	Pembeli	Pemilik Asal	Pemenang Lelang dinyatakan tidak beritikad baik dan tidak mendapat perlindungan hukum jika pemenang lelang ternyata adalah kreditur sendiri yang membeli dengan harga jauh lebih rendah dari agunan.[213]

[212] Diputus oleh Hakim MA Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., M. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum, Dr. Habiburahman, M.Hum.
[213] Diputus oleh Hakim MA Prof. DR. Paulus E. Lotulung, S.H., Prof. DR. Valerine J.L.K., S.H., M.A., Chairani A. Wani, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Pemegang asal dikalahkan karena rechtsvewerking	1957	120 K/ SIP/1957	Pemilik Asal	Pembeli	Pembeli	PN Pandeglang memutuskan bahwa gugatan pada Penggugat tidak dapat diterima, dengan alasan karena para Penggugat membiarkan perihal tersebut selam 25 tahun, harus dianggap menghilangkan hak mereka (*rechtsverwerking*). PT menguatkan Putusan PN Pandeglang tersebut. Para Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi ke MARI. Dalam putusannya, MA memberikan pertimbangan sebagai berikut: Kesediaan para Penggugat Kasasi akan membayar kembali uang harga pembelian mengandung persangkaan bahwa mereka dahulu oleh suatu hal rupa-rupanya tidak berkeberatan akan penjualan sawah tersebut. Pembelian sawah tersebut patut dilindungi, oleh karena dapat dianggap bahwa ia telah beritikad baik dalam membeli sawah itu dari seorang Ahli Waris almarhum pemilik sawah, maka dengan demikian putusan-putusan PN dan PT sudah betul dan permohonan kasasi harus ditolak.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik didalilkan salah satu pihak, namun tidak dibahas lebih lanjut lagi	2011	285 K/ PDT/ 2011 *jo.* 550/Pdt/ 2009/ PT.DKI *jo.* 212/ Pdt.G/ 2008/ PN.JKT. PST	Pembeli	Pemilik Asal	Pembeli	Pembeli Beritikad Baik yang harus mendapat perlindungan hukum. Proses pembuktian dalam perkara perdata adalah berdasarkan bukti - bukti formal sebagai bukti - bukti sah yang mempunyai kekuatan hukum yang diajukan dalam persidangan. Keberatan mengenai penilaian hasil pembuktian atas suatu kenyataan/fakta tidak dapat dipertimbangkan dalam tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya sebatas mengenai penerapan hukum.[214]

[214] Diputus oleh Hakim MA Widayatno Sastrohardjono, S.H., M.Sc., Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum, H. Muhammad Taufik, S.H., M.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada jika Pembeli yang tidak mengetahui tanah yang dibelinya telah dijadikan agunan di bank dengan status kredit macet	2006	376 K/ Pdt/2006	Pembeli	Pemilik Awal (Tergugat I)	Penggugat (Pembeli)	Penggugat sebagai Pembeli yang tidak mengetahui tanah yang dibeli telah dijadikan agunan di bank dengan status kredit macet wajib dilindungi hak-haknya sebagai pihak ketiga yang beritikad baik dengan tetap memperoleh hak-nya yaitu berupa sertifikat kepemilikan tanah sesuai dengan yang telah diperjanjikan sebelumnya dalam jual beli.[215] MARI menguatkan putusan PN dan PT sebelumnya.

[215] Diputus oleh Hakim MA Drs. H. Syamsuhadi Irsyad, S.H., M.H., Drs. H. Habiburrahman, M.Hum, Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena dibeli dari pemegang SHM dan dilaksanakan di hadapan PPAT sesuai prosedur.	2011	509 PK/ Pdt/2011	(Ahli Waris) Pemilik Asal	Pembeli	Pembeli	Jual beli antara para pihak adalah sah karena jual beli dilakukan oleh orang yang berhak sesuai dalam SHM dan dilaksanakan dihadapan Pejabat yang Berwenang sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam perundang-undangan. Oleh karena itu pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan apabila masih ada permasalahan antara pihak-pihak lain terkait dengan kepemilikan haknya maka ia dapat menuntut ganti rugi kepada pihak-pihak lain tersebut.[216]
	Itikad baik dianggap ada, karena pembeli (ke-1) dapat menunjukkan bukti-bukti kepemilikan, sementara pembeli ke-2 tidak.	2013	550 K/ Pdt/2013	Pembeli ke-2 (dari Pemilik Asal)	Pembeli ke-1	Pembeli ke-1	Pembeli yang dapat membuktikan kepemilikan yang sah atas tanah objek sengketa melalui bukti-bukti otentik dan keterangan saksi merupakan pembeli dengan itikad baik yang harus dilindungi.[217]

216 Diputus oleh Hakim MA Dr. H. Muhammad Saleh, S.H., M.H., Suwardi, S.H., M.H., Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.
217 Diputus oleh Hakim MA Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A., H. Hamdi, S.H., M.Hum., Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena pembeli dapat menunjukkan bukti-bukti kepemilikan dan jual beli.	2009	765 PK/ Pdt/2009	Penerima Hibah (dari Pemilik Asal)	Pembeli	Pembeli	Pemohon PK/Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik karena telah melakukan jual beli tanah secara sah yang dibuktikan melalui bukti-bukti otentik mengenai kepemilikan tanah sebelumnya.[218]
	Itikad baik didalilkan salah satu pihak, tetapi tidak dibahas lebih lanjut	2004	688 K/ PDT/ 2004	Pembeli	Pihak yang menduduki (TNI-AD)	Pembeli	Membangun bangunan di atas tanah yang masih menjadi objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum. Pembeli tanah bekas hak adat secara sah melalui proses jual beli dengan Pemilik yang sebenarnya adalah Pembeli Beritikad Baik yang harus dilindungi.[219]
	Itikad baik dianggap ada, karena pembeli membeli di hadapan PPAT dari pemegang sertifikat	2011	710 PK/ Pdt/2011	Pembeli (Pelawan)	Penyita	Pembeli (Pelawan)	Pelawan adalah Pembeli yang Beritikad Baik. Pembeli telah Beritikad Baik dalam melakukan jual beli tanah dengan melakukan jual beli secara sah dan dapat membuktikannya melalui bukti-bukti otentik (perjanjian jual beli dan sertifikat tanah).[220]

[218] Diputus oleh Hakim MA Prof. DR. H. Muchsin, SH, Prof. DR. Takdir Rahmadi, SH., LLM., Prof. Rehngena Purba, SH., MS.
[219] Diputus oleh Hakim MA H. Muhammad Taufik, S.H., I Made Tara, S.H., H. Atja Sondjaja, S.H.
[220] Diputus oleh Hakim MA H. Atja Sondjaja, S.H., M.H., I Made Tara, S.H., Soltoni M[illegible], M.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
ww	Itikad baik dianggap ada jika pembeli memperoleh tanah yang dijaminkan bank melalui pembelian lelang umum	2011	806 PK/ Pdt/2011	Pembeli (melalui lelang KLN)	Pihak yang menduduki tanah dan Pemilik berdasarkan transaksi tukar menukar	Penggugat (Pembeli)	Bukti-bukti yang diajukan pada peninjauan kembali tidak bersifat menentukan dalam perkara dan tidak dapat mengalahkan kedudukan Pembeli yang memperoleh tanah melalui pembelian lelang umum, sehingga Termohon PK sebagai pembeli beritikad baik harus dilindungi. Pembelian atas objek lelang oleh Penggugat yang telah dilaksanakan sesuai prosedur hukum harus dilindungi sebagai Pembeli Beritikad Baik. Kalaupun Penggugat merasa dirugikan, yang bersangkutan dapat menggugat Debitor yang telah mengagunkan/ menjaminkan objek sengketa karena hutangnya dalam perkara lain.[221]

[221] Diputus oleh Hakim MA Prof. Rehngena Purba, S.H., M.S., Prof. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M, Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada berdasarkan pembuktian bahwa telah terbit Sertifikat HGB atas nama Pelawan.	2012	1055 K/ Pdt/2012	Pembeli	Pihak dalam sita eksekusi perkara lain	Pembeli (Pelawan)	Pelawan sebagai pembeli yang beritikad baik atas tanah (telah terbit Sertifikat HGB sejak 23 September 1991 dan tanah obyek sengketa masih dalam penguasaan Pelawan serta sedang dijaminkan pada pihak lain) harus dilindungi oleh undang-undang dan karena itu demi hukum tidak dapat diletakkan sita eksekusi, sehingga kesimpulannya terbukti Pelawan adalah Pelawan yang benar.[222]

[222] Diputus oleh Hakim MA Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena pembeli membeli dari pelelangan berdasarkan putusan BKHT, haknya tetap meskipun terdapat putusan yang membatalkannya di kemudian hari	2008	1068 K/ Pdt/2008	Pemilik Asal	Pembeli	Pembeli	Pembatalan atas suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan. Pembeli lelang terhadap objek sengketa (berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang) pada lelang yang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum adalah Pembeli Beritikad Baik dan wajib dilindungi. Bila ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tidak mengikat maka tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang. Yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari Pemohon Lelang.[223]

[223] Diputus oleh Hakim MA DR. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H., I Made Tara, S.H., M. Hatta Ali, S.H., M.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena pembeli memiliki bukti sertifikat, sementara Tergugat tidak dapat membuktikan alas haknya	2013	1090 K/ Pdt/2013 *jo.* 12/ PDT/ 2012/ PT.KT. SMDA *jo.* 77/PDT.G/ 2010/ PN.BPP	Pembeli	Pihak yang menduduki	Pembeli	Pembeli tanah yang melakukan jual beli melalui prosedur hukum dan dapat membuktikan kepemilikan atas tanah melalui bukti-bukti otentik maka ia adalah Pembeli Beritikad Baik dan wajib diberikan perlindungan terhadapnya.[224]
	Itikad baik dianggap ada, karena terdapat surat persetujuan dari Ahli Waris (meskipun ini palsu menurut Tergugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi)	2010	1152 K/ Pdt/2010	Pembeli	(Ahli Waris) Pemilik Asli	Pembeli	Hakim perdata tidak berwenang menilai keaslian tanda tangan pada bukti surat, sehingga surat persetujuan ahli waris kepada Tergugat I untuk menjual tanah obyek sengketa adalah sah sehingga Penggugat sebagai pembeli beritikad baik telah dapat membuktikan bahwa tanah sengketa adalah miliknya sehingga pihak lain yang mengingkari hak Pembeli tersebut wajib mengembalikan hak dari pembeli atas tanah objek sengketa.[225]

[224] Diputus oleh Hakim MA I Made Tara, S.H., Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena pembeli membeli tanah bersertifikat di hadapan PPAT	2011	1210 K/ Pdt/2011	Pembeli (Pelawan)	Terlawan	Pembeli (Pelawan)	Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik, didasarkan pada bukti otentik berupa akta HGB atas nama Pelawan sehingga harus dilindungi oleh UU.[226]
	Kepemilikan ganda atas satu tanah objek sengketa	2008	1621 K/ Pdt /2008	Pemilik Asal	Pembeli	Pemilik Asal	Pihak Ketiga walaupun sebagai Bembeli Beritikad Baik dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum ketika tanah yang dibeli melalui proses jual beli terbukti bukan dari pemilik tanah yang sah.[227]
	Itikad baik dianggap ada, karena pembelian dilakukan melalui pelelangan yang sah	2012	1669 K/ Pdt/2012	Pembeli	Pemilik Asal (Debitur)	Pembeli	Pembeli objek lelang dari kegiatan lelang yang sah dan dapat menunjukkan bukti yang cukup adalah Pembeli Beritikad Baik dan oleh karena itu harus dilindungi secara hukum.[228]

[225] Diputus oleh Hakim MA Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Dr. H. Habiburrahman, M.Hum, H. Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M, Ph.D
[226] Diputus oleh Hakim MA Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H., Dr. Artidjo Alkostar, S.H., LL.M, H.M Imron Anwari, S.H., Sp.N., M.H.
[227] Diputus oleh Hakim MA Drs. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum, Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum, H. Imam Soebechi, S.H., M.H.
[228] Diputus oleh Hakim MA Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H., Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D, Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., SIP.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena pembelian dilakukan atas tanah bersertifikat di hadapan PPAT (Kepemilikan ganda atas objek sengketa dimana yang dipandang kuat dan otentik adalah SHM)	2009	2318 K/ Pdt/2009	Pemilik Asal (berdasarkan SK Bupati)	Pembeli	Pembeli	Pembeli yang membeli objek sengketa yang sudah bersertifikat dan dilakukan di muka PPAT maka ia adalah Pembeli Beritikad Baik.[229] Yurisprudensi tetap menyatakan Pembeli terakhir Beritikad Baik harus dilindungi.
	Itikad baik dianggap ada jika terdapat risalah lelang yang dibubuhi irah-irah (Jaminan kredit di bank telah dilelang kepada pihak ketiga)	2003	2609 K/ PDT/ 2003	Pemilik Asal (Debitur)	Pembeli	Pembeli	Hubungan Penggugat dan Tergugat pada mulanya adalah Penggugat sebagai peminjam kredit kepada bank (Tergugat) merasa tanah yang dijaminkannya di lelang dan dibeli oleh pihak ketiga tanpa diketahuinya. Hakim[230] menyatakan bahwa pembeli beritikad baik (pihak ketiga) dilindungi karena adanya risalah lelang yang dibubuhi kalimat "demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa" mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim dan berkekuatan tetap, memiliki *title eksekutorial.*

[229] Diputus oleh Hakim MA Atja Sondjaja, S.H., H.M. Zaharuddin Utama, S.H., M.M., Timur P. Manurung, S.H., M.H.
[230] Diputus oleh Hakim MA Iskandar Kamil S.H., Djoko Sarwoko S.H., Moegihardjo S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Tidak ada pembahasan khusus mengenai itikad baik, tetapi disebutkan bahwa girik bukanlah tanda kepemilikan hak atas tanah	2005	230 PK/ PDT/ 2005	Pemilik Asal	Pembeli	Pembeli	Pembeli Beritikad Baik dilindungi. Gugatan penggugat sudah lewat masa daluwarsa. serta Tanah tersebut sudah bersertifikat dan hal tersebut adalah sah produk pejabat TUN. Pembeli juga telah menempuh segala prosedur yang harus dilakukan dalam jual beli. Selain itu, orang lain tidak dapat menuntut pelaksanaan hak jika dalam waktu 5 tahun sejak sertifikat terbit tidak ajukan keberatan secara tertulis pada Pemegang Sertifikat dan kepala kantor pertanahan bersangkutan.[231]
	Itikad baik dianggap tidak ada, karena pembeli telah mengetahui bahwa objek sengketa yang dibelinya sedang dan telah dikuasai oleh Pemilik Asal	2006	1847 K/ PDT/ 2006	Pembeli	Pemilik Asal	Pemilik Asal	Pembeli tanah dinyatakan telah beritikad buruk karena telah mengetahui siapa yang selama ini menguasai tanah, namun tetap membelinya dari orang yang selama ini bukan menguasai tanah tersebut.[232]

[231] Diputus oleh Hakim MA I B Ngurah Adnyana S.H., M.H., Prof. Dr. Mieke Komar S.H. MCL., Dr. H. Abdurrahman S.H., M.H.
[232] Diputus oleh Hakim MA H. Abdul Kadir Mappong, S.H., Prof. Dr. Mieke Komar, S.H., MCL., Susanti Adi Nugroho, S.H., M.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena jual beli tanah bersertifikat dilakukan di hadapan PPAT	2011	2831 K/ Pdt/2011	Pembeli (Pelawan)	Pemilik Asal (Terlawan I) dan Penjual (Terlawan II)	Pembeli	Terlawan Kasasi merupakan pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas tanah yang kemudian hari dikenai eksekusi putusan atas perkara yang tidak melibatkan dirinya (perkara antara Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi). Termohon Kasasi telah membeli tanah dan bangunan SHGB tersebut melalui prosedur hukum yang benar, yaitu dihadapan PPAT. Maka Termohon Kasasi adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.[233]
	Itikad baik dianggap ada, karena pembelian dilakukan atas tanah bersertifikat di hadapan PPAT	2012	561 K/ Pdt/2012	Pembeli	BPN, Pemprov, Penjual, PPAT	Pembeli	Pembeli dilindungi karena telah beritikad baik dengan melakukan jual-beli tanah di muka PPAT yang berwenang menurut cara dan berdasarkan peraturan hukum yang ada, sehingga jual-beli itu sah menurut hukum.[234]

[233] Diputus oleh Hakim MA Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H., Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum, Suwardi, S.H., M.Hum
[234] Diputus oleh Hakim MA I Made Tara S.H., Muhammad Taufik S.H., M.H., Dr. H. Habiburrahman M.Hum.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena adanya bukti kwitansi jual beli yang diakui kedua belah pihak	2013	1778 K/ Pdt/2013	Pembeli	Pemilik Asal/ Penjual	Pembeli	Pembeli Beritikad Baik dilindungi karena telah terang adanya bukti kuitansi tanda terima uang yang diakui kedua belah pihak, meskipun Pembeli memang belum memiliki Akta Jual Beli dan sertifikat tanah.[235]
	Itikad baik dianggap tidak ada, karena pembeli melanjutkan jual beli, meski mengetahui ada yang menghuni	2013	1923 K/ Pdt/2013	Pembeli	Pemilik Asal/ Pihak Yang Menduduki	Pihak Yang Menduduki	Pembeli dinyatakan tidak beritikad baik, sebab berdasarkan keterangan Saksi diketahui bahwa Pembeli mengetahui ada yang tinggal pada objek sengketa namun tidak menanyakan lebih dahulu melainkan langsung membeli saja. Dengan begitu sertifikat yang terbit atas tanah tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.[236]

[235] Diputus oleh Hakim MA H. Djafni Djamal S.H., M.H., Dr. Nurul Imiyah S.H., M.H., Dr. Yakup Ginting S.H., C.N., M.Kn.
[236] Diputus oleh Hakim MA Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah S.H., I Gusti Agung Sumanatha S.H., M.H., Dr. Mukhtar Zamzami S.H., M.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena tanah dibeli melalui lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku	2014	371 K/ Pdt/2014	Pemilik Asal	Pembeli	Pembeli	Pembeli tanah lelang tersebut adalah Pembeli Beritikad Baik yang dilindungi hukum karena telah membeli tanah tersebut melalui lelang yang dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.[237]
	Itikad baik didalilkan oleh pemohon kasasi, tetapi tidak dibahas lebih lanjut oleh majelis	2014	2255 K/ Pdt/2014	Pemilik Asal	Pembeli dan Penjual	Pemilik Asal	Penjual melakukan transaksi dengan tidak sah (tanda tangan tanpa materai) sehingga mengakibatkan segala akibat hukum yang timbul dinyatakan tak berlaku (jual beli dengan pihak ketiga). Pembeli diminta mengembalikan tanah dan penjual mengembalikan harga tanah yang diterimanya. Hal ini terjadi karena Pembeli tidak pernah menandatangani Akta Kuasa Menjual.[238]
	Itikad baik didalilkan oleh pemohon PK, tetapi tidak ada pembahasan mengenai itikad baik	2009	767 PK/ Pdt/2009	Pemilik Asal	Pembeli	Pemilik Asal	Pembeli Beritikad Baik dilindungi karena penjual telah memalsukan harga jual dalam akta jual-beli, sehingga sah menurut hukum sertifikat tanah yang kini beratasnamakan Pembeli.[239]

[237] Diputus oleh Hakim MA Syamsul Ma'arif S.H., LL.M., Prof. Dr. Takdir Rahmadi S.H., LL.M., Mahdi Soroinda Nasution S.H., M.Hum
[238] Diputus oleh Hakim MA Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah S.H., Dr. Habiburrahman M.Hum, Dr. H. Zahrul Rabbani S.H., M.H.
[239] Diputus oleh Hakim MA I Made Tara S.H., H. Muhammad Taufik S.H.,M.Hum, Dr. Habib[illegible] Hum.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik tidak disebutkan secara jelas. Namun, Pembeli Kedua yang didasarkan jual beli pertama pura-pura dilindungi secara hukum sebab tak dapat dibuktikan Penggugat adalah pemilik tanah	1992	2370 K/ Pdt/1992	Pemilik Asal	Tergugat I –Pembeli pura-pura dari Penggugat serta Penjual tanah kepada Tergugat II Tergugat II – Pembeli Kedua	Pembeli	Dahulu terdapat perjanjian pinjam uang antara Penggugat dan Tergugat, namun Tergugat minta Penggugat agar buatkan saja akta jual beli atas tanah yang dijadikan jaminan pinjam uang, kalau nanti penggugat hendak melunasi pinjaman, tanah tersebut akan diberikan lagi kepada penggugat. Namun saat Penggugat akan melunasi, Tergugat malah mengacuhkannya, ternyata tanah tersebut sudah dialihkan haknya kepada Pihak Ketiga dengan hibah. Tergugat berdalih bahwa Akta Jual Beli (yang kemudian dia terbitkan sertifikat hak milik atasnya) tersebut membuktikan dirinya adalah pembeli tanah beritikad baik. Penggugat baru memperkarakan tanah ini di pengadilan setelah 14 tahun lamanya pengalihan hak terjadi, maka ia dianggap sudah melepaskan haknya (*rechtveerwerking*). Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah Pembeli beritikad baik sebab ia telah melakukan pelunasan terhadap harga dan memiliki bukti surat yang sah atas tanah tersebut.[240]

[240] Diputus oleh Hakim MA R. Moch Iman S.H., Ida Bagus Widja S.H., Soemarsono S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap ada, karena tanah dibeli melalui proses lelang	2008	14 PK/ Pdt/2008	Pembeli dan (Ahli Waris) Pemilik Asal (Penggugat Intervensi)	Penjual dan Pihak Yang Menduduki Tanah	Pembeli	Mengenai pertimbangan Hakim[241] soal Pembeli Beritikad Baik tidak terdapat dalam putusan PK ini, sebab dalam PK, bukti yang pemohon ajukan tidaklah berhubungan dengan status keperdataan pemohon, yaitu mengenai bukti putusan pidana atas diri Pemohon PK. Maka dengan begitu Hakim menyatakan menolak PK. Hanya saja dalam Putusan PN (yang membatalkan Putusan PN) dikatakan bahwa Penggugat (Slen Jong Mien) adalah Pembeli Beritikad Baik karena telah membeli tanah sengketa tersebut dalam proses lelang. MARI menolak permohonan kasasinya. Putusan PN menyatakan jual beli tersebut tidak sah, karena Hakim berpendapat bahwa siapapun yang membeli tanah yang sudah diketahui olehnya dalam keadaan sengketa, adalah Pembeli Beritikad tidak baik dan karenanya segala hak yang diperolehnya atas objek tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum, dengan begitu kepemilikan tanah dikembalikan kepada pemilik awalnya.

[241] Diputus oleh Hakim MA H. Abdul Kadir Mappong S.H., M. Zaharuddin Utama S.H., MM. Prof. Dr. Mieke Komar S.H., MCL.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Pembuktian jual beli tanah - itikad baik dianggap ada, karena pembelian dilakukan atas tanah di hadapan PPAT	2009	2416 K/ Pdt/2009	Pemilik Asal	Tergugat I – penjual Tergugat IV – Pembeli (membeli dari Tergugat I)	Pembeli (Tergugat IV)	Pemohon Kasasi/Pembeli dikatakan telah beritikad baik karena telah melakukan jual beli dihadapan PPAT sesuai prosedur hukum yang benar dan tidak terbukti melakukan tindakan melawan hukum sehingga harus dilindungi secara hukum (terpenuhilah asas terang dan tunai dalam jual beli).[242]
	Jual beli sawah tanpa persetujuan seluruh Ahli Waris terhadap pihak ketiga dianggap sah oleh karena Tergugat Beritikad Baik dan menempati sawah selama 25 tahun	1956	112 K/ Sip/1955	Penjual (Ahli Waris)	Pembeli dan dan Pihak yang Menduduki Tanah selama 25 tahun	Pembeli	MARI dalam soal jual beli tanah yang bersangkutan tidak ragu-ragu dalam anggapan bahwa Pembeli Beritikad Baik, maka jual beli harus dipertahankan, meskipun barangkali Penjual tidak berhak sepenuhnya untuk menjual tanah tersebut. Itikad baik dianggap ada oleh karena Tergugat/Pembeli dapat dianggap sekali-kali tidak menduga bahwa yang menggadaikan dan kemudian menjual tanah itu bukan satu-satunya orang yang berhak untuk itu, bukankah ia itu selama 25 tahun selalu bertingkah laku dan bertindak sendiri atas tanah itu seakan-akan ia sendiri pemiliknya.

[242] Diputus oleh Hakim MA Dr. H. Abdurrahman S.H., M.H., H. Mahdi Soroinda Nasution S.H., M.Hum., Syamsul Ma'arif S.H., LL.M., Ph.D.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Jual beli tanah warisan yang dipandang sah dan benar adalah yang dilakukan di hadapan Pejabat	2008	744 K/ Pdt/2008	Pemilik Asal dan Pihak Yang Memelihara Tanah	Pembeli dan Penjual berdasarkan Surat Keterangan Pelepasan Hak yang tak sah	Pemilik Asal	Walaupun Tergugat lebih dahulu membeli tanah sengketa, namun karena tidak disaksikan Pejabat, maka jual beli tersebut tidak sah. Jual beli yang dipandang sah dan benar adalah yang dilakukan di hadapan Pejabat, karena dilakukan dengan terang dan tunai.
	Tidak ada penjelasan mengenai itikad baik. Namun, tidak semua pembeli yang melakukan jual beli di hadapan PPAT dan telah memiliki Sertifikat dilindungi hukum.	1996	98 PK/ Pdt/1996 (17/ Pdt/G/ 1991/PN Smd - 54/ Pdt/1992/ PT KT Smd - 3442 K/ Pdt/1992)	Pembeli (Pertama)	Pemilik Asal (menjual kepada Tergugat II – Pembeli Kedua)	Pembeli Pertama	Jual beli tanah waris oleh ahli waris kepada Penggugat pada tahun 1974. Oleh Ahli Waris tersebut dijual kembali kepada Tergugat II dan kemudian dijual lagi kepada Tergugat V. MARI lebih percaya bukti yang diajukan oleh Penggugat, sehingga gugatan Penggugat dikabulkan. Tanah diserahkan kepada Penggugat. Jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat V di hadapan PPAT dan telah bersertifikat tidak sah.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Tidak ada penjelasan mengenai itikad baik. Namun, pembeli lelang tidak selalu dilindungi hukum. Ini terjadi dalam hal jual beli Obyek sengketa secara lelang dianggap tidak sah karena mengandung cacat hukum.	2009	300 PK/ Pdt/2009	Pembeli I	Pembeli II melalui lelang	Pembeli I	Objek sengketa adalah sah milik Penggugat. Tergugat yang memperolehnya melalui lelang setelahnya tidak dapat dilindungi oleh karena sertifikat yang dipegang oleh Tergugat seharusnya telah diserahkan kepada BPN untuk dimusnahkan ternyata masih beredar. MARI dalam PK menyatakan bahwa bukti baru berupa Berita Acara Sumpah Novum dibuat sesudah diajukannya permohonan PK, sehingga tidak dapat mengubah fakta bahwa SHM No. 312, objek lelang adalah cacat hukum.
	Itikad baik dianggap ada jika pembeli tidak mengetahui adanya cacat hukum.	1958	242 K/ Sip/1958	Pemilik Sah	Pembeli	Pembeli	Ukuran atau standar itikad baik didasarkan pada kejujuran pihak Penjual karena melakukan transaksi di depan Kepala Kampung. MARI menyimpulkan bahwa jika Pembeli (Tergugat) tidak mengetahui adanya cacat hukum tersebut, maka ia adalah pembeli yang beritikad baik.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Itikad baik dianggap tidak ada jika pembeli telah mengetahui bahwa Sertifikat atas nama anak yang belum dewasa dilakukan oleh ayahnya. Cacat hukum telah diketahui.	2000	3699 K/ PDT/ 1996	Pelawan (Pembeli)	Terlawan (Penjual – ayah dari pemilik yang sah belum dewasa)	Pemilik Sah (belum dewasa - Liem Kwie Kiong)	Pelawan sebagai pembeli telah mengetahui proses terjadinya Sertifikat HGU atas nama Liem Hwie Kiong yang belum dewasa. Ia telah mengetahui yang membeli tanah tersebut adalah ayahnya yang mengatasnamakan Liem. Oleh karena Pelawan telah mengetahui adanya cacat hukum tersebut, maka Pelawan bukanlah seorang pembeli yang beritikad baik. MARI tetap memegang pendirian bahwa para pihak harus beritikad baik pada saat membuat suatu perjanjian. Penjual memilki kewajiban untuk menjelaskan fakta material, sedangkan Pembeli juga harus meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi tersebut. Itikad baik disini dibebankan kepada kedua belah pihak.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Tidak ada penjelasan mengenai itikad baik. Namun, Pembeli yang tak mengetahui obyek tanah yang dibeli dalam keadaan sita dalam perkara lain yang BHT terlebih dahulu tidak dilindungi	2009	1671 K/ Pdt/2008	Pemilik Sah (Penggugat II)	Tergugat II Penyewa dan Pihak yang Menduduki Tanah. Tergugat I pihak yang dinyatakan oleh PN perkara lain sebagai Pemilik Sah atas objek Sengketa	Tergugat I	Penggugat II membeli objek sengketa dari Tergugat II AJB No. 1/2002 dalam keadaan ada sita jaminan karena ada perkara antara Tergugat I dengan Tergugat II yang tidak diketahui Penggugat II). Perkara antara Tergugat I dan II telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (perkara kasasi) yang menghukum Tergugat II untuk menandatangani AJB atas obyek sengketa sesuai kesepakatan sebelumnya. Dengan demikian perjanjian jual beli antara Penggugat II dan Tergugat II adalah batal. Hakim mengabulkan permohonan kasasi Tergugat I.[243]

[243] Diputus oleh DR. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H., Prof. DR. Valerina J.L. Kriekhoff, S.H., M.A., Prof. DR. H. Muchsin, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Tidak ada penjelasan mengenai itikad baik. Namun, Jual beli tanah berantai tanpa sepengetahuan pembeli pertama oleh penjual yang sama kepada Pihak Ketiga (sudah ada AJB dan Sertifikat) adalah batal. Pembeli Kedua tidak dilindungi karena Penjual saat itu tidak punya alas hak untuk menjual.	2007	3070 K/ Pdt/2003	Pemilik Sah sebagai pembeli pertama	Pembeli kedua (Tergugat 1 & 2 – suami istri); Tergugat 3 (Penjual tanah ke Penggugat)	Pemilik Sah sebagai pembeli pertama (Penggugat)	Obyek sengketa telah dijual dua kali oleh Tergugat III kepada Penggugat dan Tergugat 1 & 2. Jual beli pertama pada tanggal 28 Juli 1998 dan Jual Beli kedua pada tanggal 29 Oktober 2001. Penjualan Kedua kalinya yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat ! & 2 adalah tidak sah karena pada waktu penjualan tersebut Tergugat III bukan lagi sebagai pemilik dari obyek sengketa tersebut. Pembeli pertama harus mendapatkan perlindungan hukum.[244]

[244] Diputus oleh Dr. H. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H., H. Dirwoto, S.H., I Made Tara, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Penjelasan itikad baik tidak ada. Namun, Pembeli obyek tanah dalam lelang yang terbuka dan dilakukan sesuai prosedur mendapat perlindungan hukum.	2010	1091 K/ Pdt/2009	Pemilik Sah	Kantor panitia urusan piutang negara, kantor pelayanan piutan negara, dan kantor lelang negara Surabaya (Tergugat 1-3) dan Pembeli Lelang (Tergugat IV)	Pembeli Lelang (Tergugat IV)	Bahwa suatu perbuatan hukum *in casu* pelelangan yang telah dilakukan dengan terbuka dan dilakukan sesuai dengan prosedur pelelangan tidak dapat dibatalkan oleh lembaga peradilan.[245]
	Itikad baik dianggap ada jika pemenang lelang di muka umum dengan perantaraan Kantor Lelang	2006	52 K/ Pdt/2005	Pemilik Sah	Tergugat I – pemberi utang Tergugat II – pemegang hak untuk selesaikan kredit macet Penggugat Tergugat III – Pembeli lelang	Tergugat III (Pembeli Lelang)	Bahwa lelang yang dilaksanakan sesuai peraturan dan prosedur hukum yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Pemenang lelang di muka umum dengan perantaraan Kantor Lelang Negara dikwalifikasi sebagai pembeli dengan itikad baik dan harus dapat dilindungi Undang-Undang/hukum.[246]

[245] Diputus oleh Dr. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H., Prof. Rehngena Purba, S.H., M.S., Djafni Djamal, S.H.
[246] Diputus oleh Harifin A. Tumpa, S.H., M.H., Andar Purba, S.H., I Made Tara, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Tidak ada penjelasan mengenai itikad baik. Namun, Pembeli tidak dapat dilindungi dalam jual beli suatu tanah yang berstatus Tanah Negara.	2007	429 K/ Pdt/2003	Pemilik Sah (Kuasa)	Pemilik berdasarkan pembebasan tanah dan Pihak Yang Menduduki Tanah	Tergugat (Pemilik)	Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan dengan cermat status tanah sengketa. Oleh karena BPN telah menyatakan secara tegas tanah girik (objek sengketa) berasal dari tanah partikelir dan tanah tersebut dinyatakan menjadi Tanah Negara, maka pengalihan hak yang dilakukan di hadapan Notaris batal demi hukum. Pembeli tidak dapat dilindungi.[247]

[247] Diputus oleh Dr. Harifin A. TUmpa, S.H., M.H., I Made Tara, S.H., H.Dirwoto, S.H.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Jual beli harus dilakukan secara terang dan *bezitter* yang menguasai tanah bukan jaminan sebagai pembeli beritikad baik	2014	691 K/ Pdt/2013	Ahli waris	Pihak yang menduduki	Penggugat	Penggugat dapat membuktikan bahwa Tergugat menguasai objek sengketa secara melawan hukum, objek sengketa yang merupakan warisan dari orang tua Penggugat. Sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa ia telah memperoleh objek sengketa secara sah sebagai warisan dari orang tuanya (Habiba), yang dibeli dari bapaknya Penggugat (Tukara Dg Nginrang bin Bahaking). Bahwa tidak ada seorang saksipun yang melihat secara langsung jual beli tersebut, dengan demikian tidak terpenuhi syarat terang dan tunai. Artinya, Penjual menyerahkan tanah kepada Pembeli, dan sebaliknya Pembeli secara bersamaan menyerahkan uang sebanyak harga pembelian dan harus ada bukti surat atas hal tersebut di hadapan aparat yang berwenang yaitu minimal Kepala Desa.

No	Klasifikasi	Tahun	Nomor Perkara	Penggugat	Tergugat	Pemilik Tanah	Argumentasi Hakim
	Tidak ada penjelasan mengenai itikad baik. Namun, Pembeli harus lebih membuktikan bahwa ia benar telah membelinya.	2006	1498 K/ Pdt/2006	Pemilik Sah (Ahli Waris)	Pembeli (Pihak yang menguasai Tanah)	Pemilik Sah (Ahli Waris)	Untuk membuktikan apakah jual beli tanah sengketa dengan cara yang benar, berdasarkan asas *billijkehid beginsel*, maka yang harus membuktikannya adalah Pembeli, karena apabila ia benar telah membeli tanah tersebut, maka ia akan lebih membuktikannya.