



**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK
DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus Perkara No. 2732K/Pdt/2021 Jo. 539/Pdt.G/2018/PN. Smg)**

Oleh:

Siti Amini

Asisten Notaris di Semarang, Indonesia

sitiaminimkn@gmail.com

Widyarini Indriasti Wardani

Dosen Fakultas Hukum UNTAG Semarang

widyorini-indriasti@untagsmg.ac.id

ABSTRAK

Sengketa obyek jual beli berupa sertifikat hak milik dimana Pembeli yang beritikad baik telah dirugikan oleh pihak pemilik yang terdahulu meskipun tidak lagi memiliki hak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap Pembeli yang beritikad baik dalam proses Jual beli hak atas tanah. Dengan rumusan masalah : Bagaimana pertimbangan hukum Hakim bagi Pembeli yang Beritikad baik dalam Proses Jual beli Hak atas tanah ?, Bagaimana Akibat hukum bagi Pembeli yang beritikad baik dalam Proses Jual beli hak atas tanah ?, Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam proses jual beli hak atas tanah?, Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dibangun adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran). untuk menemukan fakta-fakta hukum secara menyeluruh, Pertimbangan hakim dalam memutus perkara No. 539/Pdt.G/2018/PN.smg, sudah tepat dan benar mengacu kepada SEMA No. 4 Tahun 2016 kemudian di kuatkan di tingkat banding maupun kasasi, oleh karena lemahnya penegakan hukum dalam melindungi hak dan kepentingan Pembeli yang beritikad baik yang mengharuskan untuk menempuh jalur peradilan demi mendapatkan kepastian hukum, sehingga mengakibatkan banyak kerugian yang harus ditanggung oleh Pembeli yang beritikad baik, dalam Implementasi hukumnya masih belum dapat secara maksimal melindungi pihak Pembeli yang beritikad baik tanpa menempuh jalur lembaga Peradilan (Litigasi) demi untuk membuktikan klasifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik meskipun secara Undang-undang dan Peraturan Pemetintah sudah secara jelas dan tegas diatur.

Kata Kunci : Hak atas Tanah; Jual beli; Pembeli Yang beritikad baik; Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

The dispute over the object of sale and purchase is in the form of a certificate of ownership in which the Buyer in good faith has been harmed by the former owner even though he no longer has the right. This study aims to determine and analyze the legal protection of buyers who have good faith in the process of buying and selling land rights. With the formulation of the problem: What are the judge's legal considerations for buyers with good intentions in the process of buying and selling land rights?, What are the legal consequences for buyers with good intentions in the process of buying and selling land rights? land rights?, Normative legal research is legal research that places law as a building system of norms. The system of norms built is regarding principles, norms, rules of law, court decisions, agreements, and doctrines (teachings). to find legal facts as a whole, interviews with sources of information, namely Notary Dwi Hastuti as Co-Defendant V in the civil case Case No. 539/Pdt.G/2018/PN.Smg, Judge's considerations in deciding case No. 539/Pdt.G/2018/PN.smg, it is correct and correct to refer to SEMA No. 4 of 2016 was then strengthened at the appeal and cassation level, due to weak law enforcement in protecting the rights and interests of buyers with good intentions which require them to take the court route in order to obtain legal certainty, resulting in many losses that must be borne by buyers with good intentions, in its legal implementation, it is still unable to optimally protect buyers with good intentions without going through the judicial institution (litigation) path in order to prove the classification as a buyer with good intentions even though the laws and government regulations have been clearly and firmly regulated.

Keywords: Land rights; Buying and selling; Buyers in good faith; Legal Protection.

©2023; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan perjanjian tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar.¹ Para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapa pun yang ia kehendaki (asas pacta sunt servande). Pihak-pihak juga bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.²

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sebagai berikut: "Perjanjian adalah suatu perbuatan, yakni satu orang atau

¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008).

² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).

lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.³

Pasal 1341 KUH Perdata diuraikan bahwa segala perjanjian yang dibuat oleh debitur dan pihak ketiga yang mengetahui bahwa perjanjian tersebut akan merugikan kepentingan kreditur dari debitur tersebut adalah perjanjian yang dilakukan tidak dengan itikad baik, dan karenanya memberikan hak kepada kreditur yang dapat membuktikan itikad tidak baik tersebut untuk meminta pembatalan perjanjian yang merugikan kepentingannya tersebut. Maka setiap penjual yang beritikad buruk dapat dituntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga di luar pengembalian harga pokok pembelian. Walaupun demikian dalam hal pembeli juga beritikad buruk, bahwa ia seharusnya mengetahui bahwa penjual sesungguhnya tidak berhak untuk menjual kebendaan yang akan dibeli oleh pembeli, maka iapun tidak diberikan perlindungan oleh hukum, sekedar pengembalian harga beli dari penjual yang beritikad buruk.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁴ Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.⁵ Perikatan mempunyai 4 (empat) unsur, yaitu :

1. Bahwa perikatan itu adalah suatu hubungan hukum;
2. Hubungan hukum tersebut melibatkan dua atau lebih orang (Pihak);
3. Hubungan hukum tersebut adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan;
4. Hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam perikatan.⁶

Kasus dibawah ini merupakan suatu Contoh kasus Perkara Perdata berupa sengketa Jual beli Tanah antara Pembeli yang beritikad baik dengan Penjual yang bukan merupakan Pemilik hak atas Tanah tersebut, dimana Pembeli yang beritikad

³ Suharnoko, *Teori Dan Analisa Kasus* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007).

⁴ R Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermedia, 2005).

⁵ Kartini Muljadi and Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014).

⁶ Muljadi and Widjaja.

baik telah membeli sebidang Tanah di Kota Semarang, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2448/ Kedungpani, atas nama Pemegang hak Bayu Tri Pujo Asmiro (T.I) dan jual beli telah dilakukan di hadapan Notaris di Kota Semarang yakni dihadapan DWI HASTUTI, S.H., M.Kn (TT.V), sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 47/2018 tanggal 19 April 2018. Namun dalam proses peralihan Hak yang telah dijalankan oleh Notaris DWI HASTUTI, S.H.,M.Kn (TT.V) menemui hambatan ataupun kendala diantaranya yakni ada pihak yang bernama Ir. Moch Haris Pindratno (T.III) yang mengklaim bahwasanya dirinya adalah yang memiliki hak atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2448/Kedungpani telah melakukan pemblokiran melalui Kepolisian Daerah Jawa Tengah (Polda Jateng) (TT.II) atas aset sengketa tersebut dengan alasan bahwa atas nama Pemegang hak Bayu Tri Pujo Asmiro (T.I) bukan yang memiliki hak atas aset sengketa tersebut.

Berdasarkan Akta Kesepakatan antara Ir. Moch Haris Pindratno (T.III) dengan Bayu Tri Pujo Asmiro (T.I) sebagaimana tertuang dalam Akta No. 54 A tanggal 24 Mei 2017, yang dibuat di hadapan Bambang Riyadi, S.H., Notaris di Semarang (Turut Tergugat IV) ternyata isinya adalah bertentangan dengan perbuatan hukum yang sudah lebih dahulu dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III terkait tanah obyek sengketa. Artinya kesepakatan yang telah dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat III sebagaimana tertuang dalam Akta Kesepakatan No. 54 A tanggal 24 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat IV tersebut jelas tidak sesuai dan bertentangan dengan UUPA, dimana jual beli tanah menurut UUPA yang bersandikan pada hukum adat tidak dikenal dengan jual beli rekayasa di samping itu Akta Kesepakatan No. 54A tanggal 24 Mei 2017 jelas sangat merugikan pihak ketiga (Para Penggugat) sebagai pembeli yang beritikad baik dalam proses peralihan hak. Terlebih lagi Akta Kesepakatan No. 54 A tanggal 24 Mei 2017 yang dibuat dihadapan (TT. IV) adalah sebagai tindakan Melawan Hukum karena sangat merugikan pihak Pembeli yang beritikad baik, sebagaimana juga tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3201K/ Pdt./1991 tanggal 20 Januari 1996, kaidah hukumnya menyatakan : *“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, jual beli yang dilakukan hanya pura-pura saja hanya mengikat terhadap pihak yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik”*

Dari uraian kasus perdata diatas secara hukum perdata bagaimana perlindungan hukum Pembeli yang beritikad baik terhadap perbuatan hukum Ir. Moch Haris Pindratno (T.III) dengan Bayu Tri Pujo Asmiro (T.I) sebagaimana diuraikan diatas, dilihat dari aspek Hukum Keperdataan KUHPerduta Pasal 1338 ayat 3 yang menyebutkan : *“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”*., kemudian dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan *“Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun dapat melalui Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali lelang, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang”*. Dan lagi menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 7 tahun 2012, didalam butir ke IX dirumuskan bahwa: *“Perlindungan harus diberikan kepada*

pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah), Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak". Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan pengkajian melalui sebuah penelitian yang berjudul **"PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH"** (STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA No. 2732K/Pdt/2021 Jo. 539/Pdt.G/2018/PN. Smg).

B. PERUMUSAN MASALAH

Dari pendahuluan yang telah diuraikan oleh penulis terdapat 2 (dua) rumusan masalah yang ditarik dalam naskah ini diantaranya :

1. Bagaimana Akibat hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam proses jual beli hak atas tanah ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam proses jual beli hak atas tanah?

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian Yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan sistematika hukum, yaitu untuk menemukan fakta-fakta hukum secara menyeluruh, wawancara dengan sumber informasi yaitu Notaris Dwi Hastuti sebagai Pihak Turut Tergugat V dalam perkara perdata Perkara No. 539/Pdt.G/2018/PN.Smg, dokumen dan catatan lapangan, kemudian dianalisa yang dituangkan kedalam bentuk penelitian untuk memaparkan analisa perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yang tertuang dalam pertimbangan hukum hakim terhadap putusan perkara tersebut, dilihat dari pendekatannya penelitian ini yang menggunakan yuridis normatif

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum bagi Pembeli beritikad baik dalam proses Jual beli Hak atas Tanah.

Dalam putusan Perkara Judex Juris yang menguatkan putusan Judex Facti Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, serta telah mengabulkan gugatan para Penggugat, Bahwa putusan dan pertimbangan Judex Juris sudah tepat dan benar karena telah memperhatikan atau mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Kesepakatan rapat Pleno Kamar Perdata, sehingga putusan Judex Juris telah memberikan suatu kemanfaatan atas terwujudnya kesatuan penerapan hukum atau konsistensi putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang pada akhirnya menciptakan Keadilan, Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 pada pokoknya menyatakan bahwa: Pembeli tanah yang beritikad baik berhak memperoleh perlindungan hukum dan pemilik semula yang berhak hanya dapat menuntut ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. Konsep pembeli tanah yang beritikad baik kemudian diperkuat dan diperjelas dengan Surat Edaran

Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Kesepakatan Rapat Pleno Kamar yang pada pokoknya adalah bahwa pembeli yang beriktikad baik membeli tanah dari penjual sebagai pemilik tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah, jual beli dilakukan di hadapan PPAT, pada waktu jual beli tanah objek jual beli tidak sedang dalam sita atau perkara.

Bahwa dalam perkara ini jelas telah memenuhi kriteria yang disebut dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 yang diperkuat dengan penjelasan surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 yaitu para Penggugat yakni Agus Budianto Sutjipto bersama Riyanawati Siswoyo telah membeli sebidang tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2448 / Kel. Kedungpani dari Bayu Tri Puji Asmoro (Tergugat I) sebagai atas nama Kepemilikan Sertifikat tersebut, kemudian Jual Beli dilakukan atas dasar Akta Jual Beli (AJB) No. 47/ 2018 tertanggal 19 April 2018, dihadapan Notaris / PPAT Dwi Hastuti, SH, MKn., yang pada saat itu sudah melewati proses pengecekan terlebih dahulu di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat I) dengan keterangan tanah objek jual beli yang dimaksud tidak dalam status sita atau dalam sengketa pada perkara manapun. Meskipun setelah adanya pengikatan jual beli tersebut diketahui Bayu Tri Puji Asmoro (Tergugat I) telah melakukan suatu perbuatan hukum dengan membuat Akta Kesepakatan No. 54 A tanggal 24 Mei 2017 yang dibuat di hadapan Bambang Riyadi SH (Turut Tergugat IV) terkait dengan tanah obyek sengketa dengan Ir. Moch Haris Pindratno (Tergugat III) dengan maksud untuk membatalkan perikatan jual beli tersebut serta telah diketahui Akta Kesepakatan tersebut hanya dibuat tanpa adanya dasar hukum yang jelas, yang diketahui dengan dasar Akta Kesepakatan No. 54 A tersebut Ir. Haris Pindratno (Tergugat III) melakukan pemblokiran melalui Polda Jawa Tengah (Turut Tergugat III), hal tersebut yang membuat proses peralihan Hak menjadi terhambat yang pada saat itu sedang diurus oleh Notaris / PPAT Dwi Hastuti S.H, MKn (Turut Tergugat V) yang sangat merugikan pihak para Penggugat maka dari itu untuk memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para Penggugat maka Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang, sehingga hakim mengabulkan gugatan para Penggugat di Pengadilan Tingkat I perkara No. 539 /Pdt.G/2018 tertanggal 17 September 2019, Putusan Perkara No. 342/PDT/2020/PT.SMG tertanggal 21 September 2020 pada tingkat banding serta Putusan Perkara No. 2732K/ Pdt/2021 tertanggal 11 Oktober 2021.

Dalam perkara in cassu para penggugat merasa telah dirugikan dan haknya sebagai pembeli telah dirugikan oleh pihak yang bernama Ir. Moch Haris Pindratno yang selaku tergugat III dengan melakukan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik No. 2448/ Kel. Kedungpani tersebut melalui Surat permohonan kepada Polda Jateng (Turut Tergugat II) dikarenakan adanya kesepakatan yang terjalin antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III dimana perbuatan hukum tersebut merugikan Para Penggugat maka dari itu para

Penggugat bermaksud untuk meminta kepastian hukum dengan menempuh jalur hukum melalui mekanisme Pengadilan / jalur Litigasi.

Dalam penjelasan PP No. 24/1997, 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 *acquisitive 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.⁷

Menurut Subekti, *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.⁸

Terkait dengan hal tersebut, menurut Soerodjo perlu diperhatikan pula keberlakuan asas '*Nemo plus iuris transfere (ad alium) potest quam ipse habet*,⁹ dalam arti **seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui 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.

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,

⁷ A.P. Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Op.Cit. hlm. 126

⁸ Iwan Soerodjo, Op.Cit. hlm. 88-89

⁹ *Ibid.* hlm. 189

menurut Soerodjo, 115 Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 ini hanya akan memberikan perlindungan sehubungan dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Bahwa sebagai Pembeli yang beritikad baik sekalipun dalam melakukan proses jual beli yang menurut prinsip aturan hukum dan Undang-undang yang berlaku dalam hukum di Indonesia mesih tetap saja belum bisa menjamin seseorang dari pihak lain untuk menghambat atau melakukan perbuatan hukum yang melanggar dan melampaui hak daripadanya yang notabene merugikan pihak dari si Pembeli yang beritikad baik.

Hal ini selaras dengan apa yang telah termuat dari asas 'Nemo plus iuris transfere (ad alium) potest quam ipse habet, dalam arti seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, meskipun hal semacam ini tetap pada akhirnya akan dinyatakan batal demi hukum (van rechtswege nietig). Batal demi hukum berakibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan akan ada pihak yang berniat untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Selanjutnya Pembeli yang beritikad baik dalam memperjuangkan perlindungan hukum maka harus tetap menempuh jalur Litigasi demi memperoleh Supremasi hukum meskipun dalam teorinya secara hukum dan Undang-undang yang berlaku menyatakan Pembeli yang beritikad baik secara undang-undang akan dilindungi, maka dapat diambil kesimpulan implementasi perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam akta jual beli yakni pembeli wajib dalam membeli tanah dari penjual sebagai pemilik tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah, jual beli dilakukan di hadapan PPAT, pada waktu jual beli tanah objek jual beli tidak sedang dalam sita atau perkara dan apabila terdapat hambatan dalam proses akta jual beli tanah, penggugat harus membuktikan bahwa jual beli tersebut sah sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku di dalam pengadilan.

Kondisi sebagaimana yang telah terpaparkan dalam kasus perdata Perkara No. 539/Pdt.G/2018/PN.Smg, akibat hukum yang telah harus ditanggung oleh Pembeli yang beritikad baik dalam hal ini ialah : kerugian materiil maupun immateriil, waktu dan tenaga yang begitu banyak harus tercurahkan dalam menghadapi permasalahan ini mengingat proses persidangan telah berjalan sedari Pengadilan Tingkat I sampai dengan Upaya hukum kasasi yang di total keseluruhan sekitar kurang lebih 3 tahun, disamping itu juga selain kerugian tersebut Pembeli yang beritikad baik tidak mendapat kepastian hukum dalam jalur non litigasi meskipun secara Undang-undang sudah dijamin kebenarannya.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad baik dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah.

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 atau Pembeli yang tidak mengetahui adanya kesepakatan (Perbuatan hukum si Penjual) dalam jual beli yang dilakukannya sebelumnya. 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. maka secara umum dapat disimpulkan bahwa dalam menentukan ada atau tidaknya itikad baik, Hakim mencermati ketidaktahuan pihak Pembeli terkait kewenangan Penjual dan kemungkinan adanya cacat dalam peralihan hak atau jual beli tanah.

Putusan ini menjelaskan bahwa itikad baik dapat dilihat dari ketidaktahuan Pembeli mengenai adanya kesepakatan internal antara Penjual dengan Pemilik asal, sehingga Pembeli juga tidak mengetahui bahwa adanya perbuatan hukum tersebut setelah beralihnya Hak kepemilikan kepada penjual maka Pemilik asal tidak dibenarkan untuk melakukan kesepakatan demi menganulir kepemilikan Penjual. Dalam hal ini, Pemilik Asal telah melakukan upaya dengan seolah-olah melaporkan pidana kepada kepolisian untuk dapat melakukan pemblokiran atas obyek tersebut dan memastikan agar pihak-pihak dalam Jual beli tidak bisa dilaksanakan. Dan akhirnya pembeli tanah dapat mengetahui hal itu. Ketidaktahuan pembeli beritikad baik atas adanya kesepakatan tersebut, akan membuatnya dilindungi secara hukum untuk mempertahankan tanah yang telah dibelinya dari tindakan si Pemilik Asal.

Dalam perkara sengketa hak kepemilikan barang tidak bergerak berupa sertifikat Hak milik Nomor 2448/Kel. Kedungpani sebagaimana diuraikan dalam Perkara No. 539/Pdt.G/2018/PN.Smg, yang diputus pada tanggal 17 September 2019 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, kemudian pada tingkat banding Perkara No. 342/PDT/2020/PT SMG, yang diputus pada tanggal 21 September 2020, terakhir pada tingkat kasasi dalam Perkara No. 2732.K/Pdt/2021, dan yang telah diputus oleh Majelis Hakim Agung pada 11 Oktober 2021, yang seluruhnya memenangkan pihak Pembeli yang beritikad baik yakni RIYANAWATI SISWOYO dan AGUS BUDIANTO S. Selaku pihak para penggugat dalam perkara aquo. Hal ini menegaskan bahwa putusan *Judex factie* maupun putusan *Judex Juris* telah menerapkan satu kesatuan penerapan hukum yang sama atau konsistensi terhadap putusan yang telah diputus dari Hakim pemutus pada pengadilan tingkat pertama hingga pada tingkat kasasi, yang pada akhirnya menciptakan keadilan bagi para Penggugat yakni dalam hal ini ialah pembeli yang beritikad baik.

Bahwa dalam pertimbangan hakim dalam putusan perkara tersebut telah mempertimbangkan kebenaran yuridis, kebenaran filosofis serta sosiologis, dan juga telah memenuhi dan memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan, salah satu diantaranya dalam pertimbangan hakim ialah menerapkan dasar hukum dari Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai

acuan untuk menentukan bahwa benar para Penggugat dikualifikasikan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan yang harus dilindungi hak-haknya oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Di dalam butir ke IX, maka dinilai patut untuk dikabulkan gugatan para Penggugat.

Oleh karena itu Para Penggugat terlindungi kepentingannya dan putusan tersebut telah memberikan perlindungan hukum terhadap Pembeli yang beritikad baik, mendapatkan kepastian hukum secara mutlak atas produk hukum tersebut, akan tetapi dalam hal ini Pembeli beritikad baik dalam hal memperjuangkan hak-haknya maka harus berproses dengan sangatlah panjang dengan melalui serangkaian hukum acara perdata dijalur litigasi, padahal mengingat aturan dan undang-undang telah menjamin kepentingan dan hak Pembeli yang beritikad baik wajib dan harus dilindungi oleh Undang-undang yang berlaku.

Hukum yang dianggap sebagai sarana dan acuan untuk mendapat keadilan serta perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat namun dalam realisasinya masih kurang tegas dalam pelaksanaannya, karena kualitas para penegak hukum dan rendahnya moralitas mengakibatkan kurangnya profesionalisme pada penegak hukum. Penegakan hukum akan menjadi kuat dan dihormati jika para penegak hukum bertindak profesional, jujur dan menerapkan prinsip-prinsip pemerintahan yang baik (*good governance*).

Maka dalam hal Implementasi hukum dari SEMA maupun Peraturan pemerintah yang mengatur perlindungan hukum bagi Pembeli yang beritikad baik, belum bisa menjadi jaminan untuk pembeli beritikad baik lolos dari gangguan dari pihak lain yang berkepentingan untuk mencoba merugikan yang menimbulkan suatu hambatan-hambatan yang menimbulkan kondisi yang menyulitkan bagi pihak Pembeli yang beritikad baik.

E. PENUTUP

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah sampaikan pada bab-bab sebelumnya, maka kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Akibat hukum bagi Pembeli yang beritikad baik dalam Proses Jual beli hak atas tanah, oleh karena lemahnya penegakan hukum dalam melindungi hak dan kepentingan Pembeli yang beritikad baik yang mengharuskan pembeli yang beritikad baik untuk menempuh jalur peradilan demi mendapatkan kepastian hukum dari lembaga peradilan, sehingga mengakibatkan banyak kerugian yang harus ditanggung oleh Pembeli yang beritikad baik diantaranya : Kerugian Materiil, Immateriil, waktu yang begitu lama karena proses peradilan yang berjalan hingga mendapat putusan Inkracht kurang lebih memakan waktu selama 3 Tahun.
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam proses jual beli hak atas tanah, dalam penerapan hukum / Implementasinya masih belum dapat

secara sepenuhnya melindungi pihak Pembeli yang beritikad baik tanpa menempuh jalur lembaga Peradilan (Litigasi) demi untuk membuktikan klasifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik meskipun secara Undang-undang dan Peraturan Pemetintah sudah secara jelas dan tegas diatur.

DAFTAR PUSTAKA**Buku-buku**

- A.P. Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Op.Cit Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Muljadi, Kartini, and Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Suharnoko. *Teori Dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- Yudha Hernoko, Agus. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008.

Peraturan Perundang-Undangan

- SEMA Nomor 4 Tahun 2016.
- Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021
- Putusan Perkara Perdata Nomor 539/Pdt.G/2019/PN.Smg.
- Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 Butir ke –IX.
- Undang-Undang Nomor : 30 tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris