

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional  
Perguruan Tinggi

*Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014*

***TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
PEMBELI TANAH BERITIKAD BAIK***

OLEH  
Nama : **CUT AVIVAH**  
NPM : **2013 200 037**

PEMBIMBING I  
Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.HUM.

PEMBIMBING II  
Djaja Sembiring Meliala, S.H., M.H.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

2017

Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang  
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing I



Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.

Pembimbing II



Djaja Sembiring Meliala, S.H., M.H.

Dekan,



Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M.



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Cut Avivah

No. Pokok : 2013200037

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya penulisan hukum yang berjudul:

Tinjauan Yuridis Mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik

adalah sungguh-sungguh merupakan Karya Penulisan Hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 31 Juli 2017

Mahasiswa Penyusun Karya Penulisan Hukum



Cut Avivah  
2013200037

## ABSTRAK

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak bisa melepaskan diri dari manusia yang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan salah satu cara yang digunakan adalah dengan membuat perjanjian, tetapi sering dijumpai kasus perjanjian yang dilaksanakan dengan itikad buruk terutama dalam jual beli tanah yang menempatkan pembeli dan pemilik asal yang tidak bersalah dan membutuhkan perlindungan hukum akibat dari tindakan penjual yang beritikad buruk. Asas itikad baik sangat penting dilaksanakan agar pihak yang beritikad baik dapat diberikan perlindungan hukum. KUHPerdara melindungi seorang pembeli yang beritikad baik terhadap benda bergerak, sedangkan untuk tanah diatur dalam UUPA dan mengenai peralihan hak atas tanah harus didaftarkan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif.

Dalam Butir IX SEMA Nomor 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung, hanya melindungi pembeli beritikad baik sehingga aturan ini menjadi masalah karena tidak kasuisitis dan tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai standar pembeli beritikad baik. Aturan di Indonesia juga belum ada yang mengatur mengenai hal tersebut sehingga keputusan akan diserahkan kepada hakim-hakim tetapi akan terjadi perbedaan tafsir, padahal dalam melindungi pihak yang beritikad baik dibutuhkan hukum yang memberikan kepastian perlindungan.

Oleh karena itu, penulis akan melakukan penelitian menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan teori kebenaran koheren mengenai bagaimana kaitan SEMA tersebut dengan perlindungan hukum kepada pembeli tanah beritikad baik meskipun diketahui penjual tidak berhak dan bagaimana standar pemberian perlindungan hukum kepada pembeli tanah beritikad baik yang benar berdasarkan putusan-putusan dan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini dilakukan agar dapat teruji apakah SEMA tersebut sudah tepat dalam memberikan perlindungan hukum dan agar dapat ditentukan bagaimana standar yang tepat untuk diberikan kepada pembeli tanah agar dapat dianggap beritikad baik.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Beritikad Baik”. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam jenjang perkuliahan Strata I Fakultas Ilmu Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Dalam penulisan skripsi ini tentunya tidak lepas dari kekurangan, baik aspek kualitas maupun aspek kuantitas dari materi penelitian yang disajikan. Oleh karena itu, penulis meminta maaf apabila terdapat kesalahan dan penulis sangat terbuka bagi kritik dan saran dari para pembaca yang bersifat membangun.

Dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari hambatan dan kesulitan namun berkat dukungan, doa, bimbingan, bantuan, nasihat dan saran dari berbagai pihak, segala hambatan maupun kesulitan tersebut akhirnya dapat diatasi dengan baik. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu proses penulisan skripsi ini, diantaranya:

1. Bapak Mangadar Situmorang, Ph.D. selaku Rektor Universitas Katolik Parahyangan.
2. Bapak Dr. Tristam P. Moeliono, S.H., M.H., LL.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
3. Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi I yang sudah meluangkan waktu dan pikirannya untuk membimbing penulis serta memberikan nasehat dan arahan mengenai skripsi juga kehidupan penulis selama proses penulisan skripsi ini.
4. Bapak Djaja S. Meliala, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi II yang sudah meluangkan waktunya untuk membimbing saya, memberikan arahan dan saran mengenai topik skripsi serta buku-buku bacaan yang berkaitan dengan skripsi saya selama penulisan skripsi ini.

5. Ibu Wurianalya Maria Novenanty, S.H., LL.M. selaku dosen pembimbing proposal skripsi yang sudah menyisihkan waktunya yang sangat padat untuk membimbing saya hingga saya dapat lulus dalam seminar proposal.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang dengan tulus telah memberikan ilmunya.
7. Papa Ir. Taufiq Hidayat, M.M. dan Mama Mariani selaku orang tua yang selalu memberikan doa, dukungan penuh dan segalanya demi saya. Tanpa mereka, saya tidak akan bisa mencapai tahap ini.
8. Oscar Dani, Guntur Wicaksana, Cut Avira dan Cut Avinda selaku saudara-saudara yang selalu memberikan dukungan dan mendoakan saya hingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
9. Cut Avira, Ullima H. Firmada dan Anggi M. Batubara yang telah menemani saya hampir setiap hari dan selalu memberikan dukungan maupun bantuan dari awal saya masuk kuliah hingga saat ini.
10. Geng Girls yaitu Indah, Uly, Nuri, Kiki, Nony dan geng ndik sikili yang sudah menemani rumpi-rumpi dan ketawa-ketiwi, yang walaupun ketemu setaun sekali tapi selalu ada setiap ada yang ulang tahun dan sudah menyemangati saat skripsian.
11. Geng BDG yaitu Thia, Lutfi, Uly, Ikki, Monic yang sudah menemani jalan-jalan memutari kota Bandung sambil bercanda-canda dikala suntuk skripsian dan selalu menyemangati satu sama lain tentang kuliah.
12. Geng Lucky 13 yaitu Omar, Hangga, Aziz, Dinda, Ray, Frenly, Monang, Ridho, Fadil yang sudah sama-sama berproses, menyemangati satu sama lain hingga kerja 2 periode dan saling peduli mengenai nasib perkuliahan.
13. Keluarga Merah yang telah memberikan kenangan, pengalaman dan banyak pelajaran tentang nilai-nilainya maupun praktek untuk kehidupan.
14. Dwina, Bella, Viona, Elvira, Vina, Aziz, Dewi yang telah meluangkan waktunya untuk datang menyemangati saat seminar proposal padahal kuliah masih libur. Terima kasih banyak atas dukungan dan balonnya.
15. Unik, Vivi, Dwina, Dhia, Jovita, Elvira, Bella, Silvana, Monang, Aziz, Hangga, Omar, Viona, Thia, Monic, Lutfi, Mikka, Derin, Tri, Tashya,

Adam, Vinka, Bang Diwang, Bang Anggi, Vira, Vinda, Mama dan Papa yang telah meluangkan waktunya untuk datang saat sidang skripsi. Terima kasih banyak atas dukungan dan hadiah-hadiahnya, saya sangat terharu ternyata ramai yang datang.

16. Yasmin, Kak Nanda, Obel, Kak Ranya, Kak Aci, Any, Dwina, Gaby, Dila dan lain-lain yang juga sudah menyemangati dan memberikan bantuan-bantuan saat awal mau seminar sampai proses skripsi selesai.
17. Rekan-rekan Ring 1 Himpunan Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Periode 2016/2017 yang telah menyemangati saat skripsian, teman-teman bercanda di saat suntuk dan telah bekerja sama dengan baik dalam 1 periode himpunan.
18. Rekan-rekan Divisi Pendidikan Himpunan Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Periode 2016/2017 yang telah menyemangati saat skripsian dan telah bekerja dengan baik dalam 1 periode ini.
19. Rekan-rekan Fakultas Hukum Angkatan 2013 atas segala bantuan, cerita-cerita dan kerjasamanya dalam masa perkuliahan.
20. Staf Administrasi dan para pekarya Program Studi Ilmu Hukum Universitas Katolik Parahyangan atas segala bantuan yang telah diberikan.
21. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Akhir kata, doa penulis panjatkan kepada Allah SWT, semoga amal kebaikan pihak-pihak yang disebutkan di atas diberikan balasan yang berlipat ganda. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembacanya.

Bandung, 31 Juli 2017

Cut Avivah

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK.....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	9
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	9
1.4. Kegunaan Penelitian.....	9
1.5. Metode Penelitian.....	10
1.6. Sistematika Penulisan Hukum.....	11
<b>BAB II ASAS ITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH</b>	
2.1. Sejarah Asas Itikad Baik.....	13
2.2. Pengertian Asas Itikad Baik.....	16
2.2.1. Pendapat Para Ahli Mengenai Asas Itikad Baik.....	18
2.2.2. Pendapat Para Ahli Mengenai Pembeli Yang Beritikad Baik.....	20
2.3. Asas Itikad Baik Dalam BW.....	31
2.4. Asas Itikad Baik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.....	36
<b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH</b>	
3.1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	49
3.2. Aspek Hukum Jual Beli Tanah.....	55
3.2.1. Jual Beli Tanah Menurut KUH Perdata.....	55
3.2.2. Jual Beli Menurut Hukum Adat.....	62
3.2.3. Jual Beli Tanah Dikaitkan Dengan Ketentuan UUPA.....	67
3.3. Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah.....	77
<b>BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG BERITIKAD BAIK DIKAITKAN DENGAN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 7 TAHUN 2012 DAN PUTUSAN</b>	
4.1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Beritikad Baik Dikaitkan Dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012.....	84
4.2. Standar Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang	

Beritikad Baik Berdasarkan Putusan.....	88
4.2.1. Putusan Mahkamah Agung yang Tidak Melindungi Pembeli Tanah yang Tidak Beritikad Baik.....	89
4.2.2. Putusan Mahkamah Agung yang Melindungi Pembeli Tanah yang Beritikad Baik.....	99
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1. Kesimpulan.....	104
5.1.1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Beritikad Baik Dikaitkan Dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012.....	104
5.1.2. Standar Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Beritikad Baik Berdasarkan Putusan.....	105
5.2. Saran.....	107
5.2.1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Beritikad Baik Dikaitkan Dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012.....	107
5.2.2. Standar Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Beritikad Baik Berdasarkan Putusan.....	107
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>vii</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Manusia selain sebagai makhluk individu, juga disebut sebagai makhluk sosial yaitu manusia yang berhubungan secara timbal balik dengan manusia lain.<sup>1</sup> Makhluk sosial juga dapat dikatakan sebagai makhluk yang di dalam hidupnya tidak bisa melepaskan diri dari pengaruh manusia yang lain ataupun makhluk yang memiliki kebutuhan, kemampuan dan kebiasaan untuk berinteraksi dengan manusia yang lain. Sehingga manusia yang satu dengan yang lainnya saling membutuhkan untuk memenuhi kebutuhan pribadi maupun kebutuhan sosial seperti kebutuhan manusia untuk bekerja dan mendapatkan uang untuk dapat bertahan hidup maupun untuk harta keaayaannya sendiri. Salah satu cara yang sering digunakan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan tersebut adalah dengan cara membuat perjanjian dengan objek maupun kepentingan yang sesuai dengan kebutuhan para pihak.

Perjanjian itu sendiri mempunyai definisi dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Terdapat beberapa kelemahan dari pengertian perjanjian yang diatur dalam pasal tersebut, yaitu definisi perjanjian tersebut tidak lengkap dan terlalu luas karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan-perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga seperti janji kawin yang merupakan perjanjian juga tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata buku III, perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2012-2016.

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, dkk, (1), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, hlm. 65

Sedangkan menurut doktrin (teori lama) yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>3</sup>

Sampai saat ini, perbuatan hukum seperti perjanjian sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari terutama perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa maupun perjanjian pinjam meminjam. Sering kali dijumpai kasus perjanjian yang dilaksanakan dengan itikad tidak baik, terutama dalam hal jual beli tanah dikarenakan sengketa mengenai hal ini banyak putusan yurisprudensinya. Seperti contoh para pihak yaitu penjual (A) dan pembeli (B) sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli tanah, pembeli (B) pun membayarkan harga jual seperti yang telah disepakati. Namun setelah proses jual beli selesai, timbul masalah yaitu pada kenyataannya objek tanah tersebut bukan milik penjual (A) tetapi objek tanah tersebut milik (C) sehingga (A) tidak berhak untuk menjual tanah tersebut. Dalam kasus tersebut, timbul perselisihan antara pemilik objek tanah yang sebenarnya (C) dengan pihak pembeli (B) yang beritikad baik sehingga posisinya menempatkan dua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah dan membutuhkan perlindungan hukum, akibat perbuatan penjual tanah (A) yang beritikad buruk. Jika dalam kasus ini yang dilindungi adalah pemilik objek tanah yang sebenarnya (C) maka perjanjian jual beli atau peralihan hak tersebut dianggap tidak sah dan pemilik objek tanah yang sebenarnya akan tetap menjadi pemilik sahnyanya, sementara jika yang dilindungi adalah pembeli (B) maka dia akan dianggap sebagai pemilik baru objek tanah tersebut meskipun perjanjian tersebut dilakukan oleh pihak penjual yang tidak berwenang. Dalam hal ini muncul dilema hukum karena menempatkan dua belah pihak yang tidak bersalah dan membutuhkan perlindungan hukum yang keputusannya disertai oleh hakim mengenai siapa yang akan mendapat perlindungan hukum.

Asas itikad baik dalam suatu perjanjian merupakan faktor yang penting untuk dilaksanakan sehingga pihak yang beritikad baik dapat diberikan perlindungan hukum dari pihak yang beritikad buruk. Hal tersebut seperti dalam

---

<sup>3</sup> Salim. HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 164

kehidupan sosial di masyarakat, di mana pihak yang beritikad baiklah yang harus dilindungi dan sebaliknya pihak yang beritikad buruk yang harus merasakan akibat dari perbuatannya tersebut. Hal tersebut juga didukung dengan adanya aturan mengenai akibat perjanjian yang sah dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas tersebut berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian dan berlaku bagi para pihak, sehingga para pihak wajib menjalankan perjanjian dengan asas itikad baik dan tidak hanya hal-hal yang secara tegas dinyatakan dalam suatu perjanjian saja yang mengikat para pihak tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang seperti yang diterangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Oleh karena itu, pada prinsipnya pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum selama syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara terpenuhi yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal.

Masalah itikad baik ini erat sekali kaitannya dengan tata kehidupan masyarakat, artinya menyangkut kesadaran hukum masyarakat yang memerlukan pembinaan dan pengaturan. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat, semakin tinggi pula kesadaran mereka tentang hak dan kewajibannya.<sup>4</sup> Pengertian mengenai itikad baik itu sendiri menurut Subekti, dapat ditemui dalam hukum benda (pengertian subyektif) maupun dalam hukum perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) (pengertian obyektif).<sup>5</sup> Dalam hukum benda, itikad baik artinya kejujuran atau bersih. Seorang pembeli beritikad baik adalah orang jujur atau orang bersih.<sup>6</sup> Pembeli yang beritikad baik tidak mengetahui tentang adanya cacat-cacat yang melekat pada barang yang dibelinya, dalam arti cacat mengenai asal-usulnya seperti yang tertera dalam Pasal 531 KUHPerdara, "Kedudukan itu (bezit) beritikad baik, manakala si yang memegang memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat-cela yang terkandung di dalamnya". Sedangkan itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3)

---

<sup>4</sup> Djaja S. Meliala, *Masalah Itikad Baik Dalam KUH Perdata, Cetakan Pertama*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 1

<sup>5</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 42

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 49

KUHPerdata menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Menurut Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdata juga menjelaskan bahwa KUHPerdata pada hakikatnya melindungi seorang pembeli yang beritikad baik terhadap benda bergerak, sedangkan untuk benda yang tidak bergerak tidak diatur dalam KUHPerdata tetapi diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) itu sendiri terdapat macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan maupun dipunyai oleh orang serta badan hukum seperti yang tertera di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Di dalam hak atas tanah tersebut, terdapat berbagai macam hak atas tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Mengenai pengaturan peralihan atau perpindahan hak atas tanah seperti, hak milik yang tertera dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA, hak guna usaha dalam pasal 32 ayat (1) UUPA maupun hak guna bangunan yang diatur dalam Pasal 38 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa hal-hal tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA yang pada ayat (1)-nya menjelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam ayat (2) Pasal tersebut menjelaskan bahwa pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) tersebut meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut maupun pemberian surat-surat tanda bukti hak. Dijelaskan pula dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA bahwa perbuatan-perbuatan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya seperti jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (1) UUPA

adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Secara garis besar, terdapat dua sistem publikasi tanah yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi positif, pembeli dengan itikad baik dan dengan pembayaran dianggap memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register dan juga hak yang tak dapat diganggu gugat (*Indefeatsible title*). Sedangkan dalam sistem publikasi negatif, pendaftaran tanah tidak menjadi jaminan perlindungan absolut kepemilikan tanah. Sistem ini menganut asas *nemo plus juris in alium potest quam ipse habet* yaitu orang tidak dapat memindahkan hak melebihi apa yang dia punya. Asas tersebut melindungi kepentingan pemilik asal yang tanahnya telah didaftarkan oleh orang yang tidak berhak sehingga ia dapat mengajukan gugatan terhadap siapa saja yang telah mendaftarkan tanahnya.<sup>7</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif, terbukti dari aturan yang tertera dalam Pasal 32 ayat (1) bahwa “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”, dalam hal ini surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana yang telah dijelaskan dalam ditentukan dalam Pasal 19 UUPA.<sup>8</sup> Pada Pasal 32 ayat (2) juga dijelaskan bahwa “dalam hal atas 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 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

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta 2008, hlm. 81

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 477

atau penerbitan sertipikat tersebut.” Dari aturan tersebut terlihat bahwa walaupun nama seseorang telah terdaftar dalam sertipikat yang sah, ia tidak langsung mendapatkan hak yang tidak dapat diganggu gugat dikarenakan aturan yang berlaku masih memberikan rentang waktu untuk orang lain dapat mengajukan gugatan apabila ia merasa tanahnya telah didaftarkan oleh orang yang tidak berhak. Dikarenakan penggunaan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif tersebut dan belum diaturnya hukum kebendaan atas tanah, telah menimbulkan ketidakpastian dalam perkara perlindungan hukum terhadap proses jual beli tanah khususnya perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik.

Contoh-contoh putusan Mahkamah Agung mengenai sengketa peralihan hak milik atas tanah yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dan pemilik tanah yang sebenarnya, dapat dilihat perbandingannya dalam:

1. Putusan Mahkamah Agung, tanggal 26 Desember 1958, Nomor 251K/Sip/1958, yang menentukan bahwa pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;
2. Putusan Mahkamah Agung, tanggal 28 September 2006, Nomor 1876K/Pdt/2005, yang menyatakan bahwa pembeli tanah yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang;
3. Putusan Mahkamah Agung, tanggal 29 Maret 1982, Nomor 1230K/Sip/1980, yang menentukan bahwa jual beli tanah meskipun telah memenuhi prosedur Perundang-undangan Agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai dengan hal yang tidak wajar atau itikad yang tidak jujur;
4. Putusan Mahkamah Agung, tanggal 25 Mei 2011, Nomor 214K/Pdt/2011, yang menyatakan bahwa tidak diberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik apabila asal hak tanahnya sejak awal tidak berdasar hukum karena cacat dan berasal dari orang yang tidak memiliki hak;

dan putusan-putusan Mahkamah Agung mengenai sengketa peralihan hak milik atas tanah lainnya.

Apabila melihat ke Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

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

maka dalam aturan tersebut menunjukkan bahwa yang dilindungi adalah pembeli yang beritikad baik. Namun hal tersebut menimbulkan masalah karena apabila semua sengketa mengenai hal tersebut diputuskan hanya melindungi pihak pembeli dan pemilik asal hanya dapat mengajukan ganti rugi saja, itu tidak akan efektif dan cocok terhadap semua sengketa tanah karena bisa saja terdapat kerjasama antara penjual dan pembeli agar pembeli dapat dinilai beritikad baik dan ia mendapatkan tanahnya tanpa diganggu oleh hal apapun atau dalam sengketa tersebut terdapat fakta-fakta lain yang sangat merugikan pemilik asal tanah yang tidak bersalah. Masalah yang juga tidak kalah penting adalah tidak adanya definisi maupun standar atau kriteria yang lengkap dan jelas mengenai pihak pembeli yang dapat dinilai beritikad baik dalam aturan yang ada di Indonesia sehingga keputusan akan diserahkan lagi kepada hakim yang mengurus permasalahan-permasalahan terkait hal tersebut, sehingga akan terjadi perbedaan tafsir.

Masalah itikad baik (*te goeder trouw*) ialah masalah yang amat penting dalam Hukum Perdata.<sup>9</sup> Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian dibutuhkan hukum yang memberikan kepastian perlindungan, oleh karena itu perlu ditelusuri mengenai penyelesaian masalah itikad baik dan tidak beritikad baik dalam hukum di Indonesia. Apalagi Hukum Perdata tidak

---

<sup>9</sup> Op Cit, hlm. 7

menjelaskan secara eksplisit mengenai maksud dari itikad baik, dalam UUPA maupun Peraturan Pemerintah mengenai pendaftaran tanah juga tidak menjelaskan sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam perkara perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam proses jual beli tanah. Dengan berlakunya aturan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan juga menimbulkan permasalahan dikarenakan hanya melindungi pihak pembeli beritikad baik tanpa melihat fakta-fakta yang ada dalam sengketa dan pendapat Mahkamah Agung (MA) atas permasalahan ini belum seragam dikarenakan tidak adanya standar penilaian mengenai kapan seseorang dikatakan beritikad baik dan kapan seseorang dinilai tidak beritikad baik.

Oleh karena itu, dalam penulisan hukum ini penulis akan fokus pada sengketa yang para pihaknya terdapat pihak penjual yang beritikad tidak baik (tidak mempunyai kewenangan atas objek yang ia jual), pihak pemilik objek yang sebenarnya dan pihak pembeli yang mau diteliti lebih jauh mengenai standar ia dapat dikatakan beritikad baik atau tidak beritikad baik. Harifin A. Tumpa juga berpendapat bahwa “Dalam praktek peradilan, pembeli yang 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”.<sup>10</sup> Maka dari itu jelas terlihat kondisi perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik, tumbuh dan dikembangkan oleh Yurisprudensi sedangkan para hakim yang satu dan yang lainnya belum tentu sama standarnya dalam menilai pihak yang beritikad baik.

Kondisi tersebut terbukti dengan adanya 49 putusan yang memenangkan pembeli yang mendalilkan telah beritikad baik dan terdapat 20 putusan lainnya yang menolak dalil tersebut.<sup>11</sup> Data tersebut menunjukkan bahwa pengadilan Indonesia memberikan perlindungan yang relatif kuat kepada pembeli beritikad

---

<sup>10</sup> Widodo Dwi Putro, et al., *Penjelasan Umum Pembeli Beritikad Baik*, JSSP, Jakarta, 2016, hlm.111

<sup>11</sup> Ibid, hlm. 12

baik. Namun, pertimbangan yang diberikan sangat pendek atau ringkas dan standarnya berbeda-beda karena hakimnya juga berbeda-beda.

Dengan demikian Penulis tertarik untuk meneliti hal ini lebih dalam karena menurut hemat Penulis, perlu adanya perlindungan hukum yang cukup memadai dalam sengketa jual beli tanah yang berkaitan dengan pihak yang beritikad baik. Hal ini menjadi penting mengingat belum adanya aturan baku dan standar mengenai masalah itikad baik di hukum Indonesia maupun di yurisprudensi dan dengan hal ini dapat terwujudnya kepastian hukum mengenai itikad baik.

## **1.2. Identifikasi Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum kepada seorang pembeli tanah yang beritikad baik, meskipun diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak, jika dikaitkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012?
2. Bagaimana standar pemberian perlindungan hukum kepada seorang pembeli tanah yang beritikad baik berdasarkan analisa putusan-putusan dan peraturan perundang-undangan?

## **1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki maksud dan tujuan untuk:

1. Menguji ketepatan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli tanah yang beritikad baik.
2. Untuk mengetahui standar pemberian perlindungan hukum yang tepat untuk diberikan kepada pembeli tanah yang beritikad baik.

## **1.4. Kegunaan Penelitian**

Penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik ini diharapkan dapat berguna baik dari segi teoritis dan segi praktis.

1. Secara Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan akan berguna untuk:

- a) Menambah pengetahuan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya perkembangan hukum perjanjian dalam perdata dan hukum agraria.
- b) Sebagai bahan kajian untuk melengkapi bahan kepustakaan yang telah ada dalam mempelajari ilmu hukum pada umumnya dan khususnya tentang perlindungan hukum terhadap pembeli tanah beritikad baik di Indonesia.

## 2. Secara Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan akan dapat berguna untuk menambah pengetahuan bagi masyarakat pada umumnya, para akademisi dan praktisi hukum pada khususnya. Diharapkan pula penelitian ini akan dapat berguna bagi para hakim dalam memutuskan perkara sengketa tanah yang berkaitan dengan itikad baik agar tidak lagi terjadi ketidakadilan maupun ketidakjelasan standar itikad baik dalam sengketa tanah di Indonesia.

### 1.5. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, Penulis akan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan teori kebenaran koheren. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.<sup>12</sup> Sedangkan Teori kebenaran koherensi adalah teori kebenaran yang didasarkan kepada kriteria koheren atau konsistensi, suatu pernyataan disebut benar bila sesuai dengan jaringan komprehensif dari pernyataan-pernyataan yang berhubungan secara logis dan pernyataan-pernyataan tersebut mengikuti atau membawa kepada pernyataan yang lain.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> <<https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/>>, ID Tesis Surabaya, *Metode Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*, [diakses pada 16/12/2016]

<sup>13</sup> <<http://www.kabarindonesia.com/berita.php?pil=13&dn=20080702084806>>, Intan Irawati, *Teori-Teori Kebenaran Dalam Ilmu Pengetahuan*, [diakses pada 16/12/2016]

Melalui metode penelitian ini, Penulis akan mengkaji obyek penelitian berdasarkan pada data kepustakaan seperti sumber hukum tertulis, bahan-bahan hukum lainnya serta menunjuk pada metode penelitian dengan menganalisis data dan menghubungkannya dengan aturan hukum yang berlaku. Data yang dimaksud diperoleh melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan menunjuk pada suatu cara memperoleh data yang diperlukan dengan menelusuri dan menganalisis bahan pustaka dan dokumen-dokumen yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.<sup>14</sup> Studi kepustakaan akan Penulis lakukan melalui berbagai literatur seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, putusan-putusan Mahkamah Agung, buku-buku literatur, jurnal hukum, hasil-hasil penelitian skripsi di bidang hukum, kamus besar Bahasa Indonesia, internet dan literatur lainnya yang relevan dengan penelitian ini. Metode ini digunakan karena untuk menyelesaikan permasalahan hukum dalam penelitian ini dibutuhkan pengkajian sumber-sumber hukum atau data kepustakaan yang relevan.

## **1.6. Sistematika Penulisan Hukum**

Bab Pertama adalah bab mengenai pendahuluan yang memuat latar belakang yang berisikan uraian tentang apa yang menjadi tema pokok dan alasan mengapa hal tersebut dipermasalahkan, pendahuluan juga memuat identifikasi masalah yang menunjukkan pertanyaan hukum yang relevan terhadap tema pokok, memuat juga maksud, tujuan dan kegunaan penelitian yang menunjukkan tujuan maupun fungsi adanya pemecahan masalah hukum tersebut, selain itu pendahuluan juga berisikan metode penelitian dan sistematika penulisan hukum.

Bab Kedua akan membahas mengenai asas itikad baik dalam jual beli tanah yang akan memuat penjelasan mengenai sejarah asas itikad baik, pengertian asas itikad baik dan pengertian pembeli yang beritikad baik menurut para ahli dan

---

<sup>14</sup> <<http://www.perkuliahan.com/apa-pengertian-studi-kepustakaan/>>, Purwono, *Apa Pengertian Studi Kepustakaan*, [diakses pada 16/12/2016]

tinjauan dari sudut kitab undang-undang hukum perdata dan dalam peraturan-peraturan mengenai peralihan hak atas tanah.

Bab Ketiga mengenai perlindungan hukum dalam jual beli tanah yang akan membahas penjelasan mengenai pengertian dari perlindungan hukum dan peraturan-peraturan yang mengatur mengenai perbuatan jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah yaitu dalam kitab undang-undang hukum perdata dan dalam peraturan-peraturan mengenai peralihan hak atas tanah.

Bab Keempat akan berisi hasil penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik yang akan ditinjau dari Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 dan putusan-putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap mengenai permasalahan jual beli tanah yang akan dibandingkan antara putusan yang melindungi pembeli tanah yang beritikad baik dengan putusan yang melindungi pemilik tanah yang sebenarnya untuk ditentukan suatu standar bagaimana seorang pembeli tanah dapat dinilai beritikad baik.

Bab Kelima berisikan kesimpulan dan saran mengenai perumusan masalah dalam penulisan hukum ini.