

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK

DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH

(Studi Kasus Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2020/PN Kng.)

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Strata (S-1)
Ilmu Hukum
Program Kekhususan Ilmu Hukum Perdata



Diajukan oleh :

MUHAMMAD ALI NUR HIDAYAT

30301900222

PROGRAM STUDI STRATA SATU (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG

TAHUN 2023

HALAMAN PERSETUJUAN
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERETIKAD BAIK
DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2020/PN Kng.)



Pada tanggal, 31 Januari 2023

Telah disetujui oleh :
Dosen Pembimbing;



Dr. Andi Aina Ilmih, S.H, M.H.

NIDN: 09-0606-8001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK
DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH



Dipersiapkan dan disusun oleh
MUHAMMAD ALI NUR HIDAYAT
NIM: 30301900222

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 20 Febuari 2023
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,



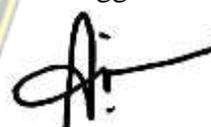
Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H, M.Hum
NIDN: 0615076202

Anggota



Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, S.H, M.Hum
NIDN: 0618076001

Anggota



Dr. Andi Aina Ilmih, S.H, M.h
NIDN : 0906068001

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H.
NIDN: 0607077601

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

“Jangan kamu merasa lemah dan jangan bersedih, sebab kamu paling tinggi derajatnya jika kamu beriman”

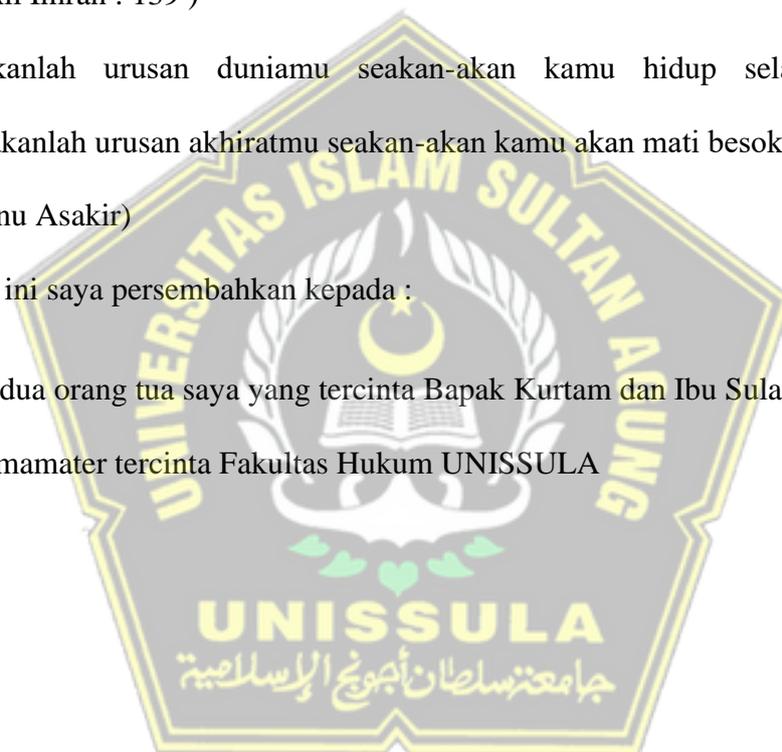
(Q.S Ali Imran : 139)

“Kerjakanlah urusan duniamu seakan-akan kamu hidup selamanya. Dan laksanakanlah urusan akhiratmu seakan-akan kamu akan mati besok”

(HR Ibnu Asakir)

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua saya yang tercinta Bapak Kurtam dan Ibu Sulasmi
2. Almamater tercinta Fakultas Hukum UNISSULA



➤ **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : MUHAMMAD ALI NUR HIDAYAT

NIM : 30301900222

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Jual Beli Tanah

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 26 Januari 2023

Yang menyatakan



MUHAMMAD ALI NUR HIDAYAT

NIM: 30301900222

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : MUHAMMAD ALI NUR HIDAYAT

NIM : 30301900222

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa skripsi yang berjudul:

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Jual Beli Tanah

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Ekklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebaga pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 23 Januari 2023

Yang menyatakan



MUHAMMAD ALI NUR HIDAYAT

NIM: 30301900222

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur selalu kita panjatkan kepada kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Jual Beli Tanah”**. Shalawat serta salam Penulis sampaikan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di yaumul akhir. Penulisan skripsi ini guna memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh Gelar Sarjana Hukum serta merupakan persyaratan akhir penulis untuk menyelesaikan program studi pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik atas bantuan dari banyak pihak, dalam kesempatan ini dengan kerendahan hati dan penuh rasa hormat saya ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan secara moriil maupun materiil baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung.

Haturan terima kasih ini saya sampaikan untuk :

1. Kedua orang tua tersayang Bapak Kurtam dan Ibu Sulasmi yang hingga saat ini senantiasa memberikan cinta dan kasih sayangnya kepada penulis, juga senantiasa mendoakan, mendukung, mendidik serta membimbing penulis. Skripsi ini dibuat sebagai salah satu tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih yang tiada terhingga kepada orang tua penulis, walaupun penulis menyadari bahwa tiada apapun yang dapat membalas segala pengorbanan orang tua. Terima kasih atas segala hal yang telah diberikan kepada penulis. Semoga ini menjadi langkah awal untuk dapat membahagiakan orang tua.

2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Arpangi, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H selaku Sekretaris Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dr. Andi Aina Ilmih, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar memberikan arahan dan masukan hingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu, dan mohon maaf dalam berjalannya penelitian penulisan skripsi ini, penulis banyak melakukan kesalahan maupun kelalaian.
7. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Dosen Wali selama penulis menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bimbingan serta ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis selama menjalani perkuliahan, semoga ini dapat menjadi amal jariyah bagi bapak ibu kelak.
9. Segenap staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan yang baik bagi penulis selama menjalani perkuliahan.
10. Kakak Dr. Kristiawanto SHI.,M.H. serta segenap keluarga yang senantiasa mendo'akan dan memberikan dukungan.
11. Teman- teman seperjuangan angkatan 2019 , Kakak tingkat, dan seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

12. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tiada hentinya memberikan do'a, motivasi, dukungan, bantuan, serta sumbangsih pikiran. Penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada semua yang terlibat yang tidak dapat disebutkan satu persatu, semoga Allah SWT senantiasa membalas kebaikan kalian semua dengan limpahan rahmat dan hidayahnya.

Penulis adar bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran konstruktif agar penulis dapat melakukan perbaikan terhadap skripsi ini kedepannya. Akhir kata, penulis berharap Allah SWT berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Sekian dan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 26 Januari 2023



UNISSULA

MUHAMMAD ALI NUR HIDAYAT

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A.Latar Belakang Masalah.....	1
B.Rumusan Masalah.....	7
C.Tujuan Penelitian.....	7
D.Manfaat Penelitian.....	8
E. Terminologi.....	9
F. Metode Penelitian.....	10
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A.PERLINDUNGAN HUKUM.....	16
B.TINJAUANLUMUM JUALLBELI.....	20
1. Pengertian Jual Beli	20
2. Tujuan Jual Beli.....	22
3. Hak serta Kewajiban Penjual serta Pembeli	23
4. Syarat-Syarat Sah Jual Beli.....	26
5. Asas – Asas Dalam Jual Beli.....	31
C.TINJAUAN UMUM TANAH.....	36
1. Pengertian Tanah.....	36

2. Hak Atas Tanah.....	38
3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	39
D.TINJAUAN UMUM ASAS ITIKAD BAIK.....	45
1. Pengertian Asas Itikad Baik.....	45
2. Pembeli beritikad Baik.....	47
3. Pelaksanaan Itikad Baik.....	48
4. Fungsi Itidak Baik.....	49
E. JUAL BELI DALAM PERSPEKTIF ISLAM.....	51
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	56
A.Kriteria atau Persyaratan yang Wajib dipenuhi agar Seseorang (Pembeli dan Penjual) dikatakan beritikad baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah.....	56
B.Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Perikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah Dalam Putusan Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Kng.....	67
BAB IV ; PENUTUP.....	73
A.Kesimpulan.....	73
B.Saran.....	74
DAFTAR PUSAKA.....	76



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami kriteria atau persyaratan yang wajib dipenuhi agar seseorang (pembeli dan penjual) dikatakan beritikad baik dalam transaksi jual beli serta untuk memahami dan menganalisis bentuk perlindungan hukum yang dapat diperoleh pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah (studi putusan No.10/Pdt.G/2020/PN.Kng).

Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis-Normatif. Spesifikasi Penelitian merupakan penelitian studi dokumentasi Sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan penelitian pustaka dan riset dokumen. analisis data dengan cara menarik kesimpulan dari statment universal ke statment spesial.

Hasil penelitian dari penulisan ini menunjukkan bahwa Kriteria yang wajib dipenuhi agar seseorang (Pembeli dan penjual) dikatakan beritikad baik dalam transaksi jual beli ialah: Dari pihak pembeli, wajib membuktikan kepemilikan tanah yang sah yang dibeli dari pihak penjual sebagai pemilik tanah, dilakukan di hadapan PPAT, dan tanah sebagai objek jual beli tidak sedang dalam sita atau perkara; sedangkan dari pihak Penjual, wajib memenuhi Bukti Kepemilikan tanah/Kuasa Jual ketika bertindak sebagai kuasa jual, Bukti pembayaran pajak, berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota dan ketentuan hukum Islam yang diatur dalam surah an-Nisaayat 29. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas perikatan jual-beli hak atas tanah dalam Putusan No.10/Pdt.G/2020/ PN Kng. ialah bahwa pihak pembeli dapat mengajukan hak nya melalui gugatan kepada pihak penjual di Pengadilan. Dengan adanya putusan Pengadilan No.10/PDT/PN-Kng pada pertimbangan hakim yang berdasar pada ketentuan hukum yang ada, baik dalam KUHPerdota maupun Perjanjian yang mengikat keduanya, pihak pembeli memiliki kedudukan dan hak yang sama dengan pihak Penjual, sehingga dalam hal ini Pembeli berhak memperoleh perlindungan hukum dari Negara.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pembeli, Itikad Baik, Sengketa, Jual Beli Tanah

ABSTRACT

This study aims to find out and understand the criteria or requirements that must be met so that a person (buyer and seller) is said to have good faith in buying and selling transactions as well as to understand and analyze the forms of legal protection that can be obtained by buyers with good intentions in land buying and selling transactions (study of decisions No. 10/Pdt.G/2020/PN.Kng).

The research method uses a juridical-normative approach. Data sources are obtained from several stages, namely through field research, literature research and document research. data analysis by drawing conclusions from universal statements to special statements.

The research results from this writing show that the criteria or requirements that must be met so that a person (buyer and seller) are said to have good faith in a sale and purchase transaction are: From the buyer's side, it is mandatory to prove legal ownership of the land purchased from the seller as the land owner, carried out before the PPAT, and the land as the object of sale and purchase is not under confiscation or in a case; whereas on the part of the seller, he is obliged to fulfill proof of land ownership/sales power when acting as selling power, proof of tax payments, proof of transfer of rights from the previous owner to the current owner and proof that the land is not in dispute, based on Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code and provisions Islamic law which is regulated in surah an-Nisa verse 29. Legal protection for buyers in good faith for the sale and purchase agreement of land rights in Decision No.10/Pdt.G/2020/PN Kng. is that the buyer can apply for his rights through a lawsuit against the seller in court. With the Court's decision No.10/PDT/PN-Kng on the judge's considerations based on existing legal provisions, both in the Civil Code and the Agreement that binds both of them, the buyer has the same position and rights as the seller, so that in this case The buyer has the right to obtain legal protection from the State.

Keywords: Legal Protection, Buyers, Good Faith, Disputes, Sale and Purchase of Land

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki banyak kebutuhan. Pada dikala ini, sejalan dengan pertumbuhan ekonomi yang semakin bertambah, pasti hendak mempermudah manusia buat menjatuhkan pilihannya dalam memilah perlengkapan pemuas kebutuhan cocok dengan keahlian keuangannya masing-masing. Proses pemilihan perlengkapan pemuas kebutuhan tersebut dilaksanakan lewat proses jual beli. Bagi Pasal 1457 KUHPerdara, “jual beli merupakan sesuatu akad yang mengikat penjual pada sesuatu janji buat menyerahkan (zaak) serta pihak lain yang berperan selaku pembeli pada sesuatu janji buat membayar biayanya”.

Wirjono Projodikoro berkata: “Jual beli merupakan sesuatu akad dimana salah satu pihak menyanggupi buat menyerahkan benda serta pihak yang lain menyanggupi buat membayar harga ang sudah disepakati oleh keduanya.¹ beberapa duit tertentu, dari orang terakhir ini.” Salah satu kebutuhan manusia yang jadi objek jual beli merupakan tanah”²

¹ Wirjono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Sumur, Bandung, 2013, hlm. 17.

² R.M Suryodiningrat, Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian, Tarsito, Bandung, 2016, hlm. 14.

Merupakan aspek yang memegang peranan berarti dalam kehidupan sebab manusia sangat tergantung pada tanah buat penuhi kebutuhannya. Tanah pula mempunyai nilai ekonomi yang besar sebab mempunyai watak permanen serta bisa digunakan di masa depan. Tidak hanya buat pertumbuhan era, tanah pula memiliki banyak khasiat sebab tanah berperan selaku penopang pembangunan negeri antara lain bisa membagikan tempat tinggal untuk warga sehingga bisa mendapatkan penghidupan yang layak.³

Salah satu gugatan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah merupakan gugatan menimpa jual beli. Dalam Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli didefinisikan selaku kontrak di mana satu pihak menyanggupi buat menyerahkan objek serta pihak lain membayar harga yang dijanjikan. Undang-undang kontrak dagang serta jual beli merupakan bagian dari hukum perdata serta transaksi hukum serta berlaku di mata hukum serta mengikat kedua belah pihak ataupun lebih, bila terdapat konvensi sama sekali antara para pihak. Semacam yang kita tahu, subyek jual beli merupakan berbentuk hak kepunyaan, tercantum subyek akad, yang secara spesial diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana tiap perbuatan yang berkaitan dengan hak kepunyaan terikat ataupun wajib dipatuhi syarat peraturan perundang-undangan. Kontrak penjualan pula wajib mempunyai

³ Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pengadaan Tanah, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 100.

objek pengalihan, yang ialah salah satu bagian dari kontrak penjualan. Ada pula unsur-unsur ketentuan sah nya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara merupakan sebaga berikut:⁴

- 1) Konvensi mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan buat membuat sesuatu perikatan;
- 3) Sesuatu pokok perkara tertentu;
- 4) Sesuatu karena yang tidak terlarang

Tetapi tidak sedikit pembeli serta penjual yang tidak menghormati hak serta kewajiban tersebut yang tercantum dalam jenis itikad baik dalam akad jual beli. Banyak kasus ataupun perselisihan yang mencuat dari pemenuhan hak serta kewajiban penjual serta pembeli, dimana kita tahu kalau pembeli lebih perannya dalam akad jual beli, dimana barangnya wajib dipastikan serta proses jual belinya tanpa campur tangan partai politik.

Banyak terjalin sengketa tanah di Indonesia, mulai dari sertipikat hak atas tanah, terdapat sebagian ketidaksepakatan dalam sertipikat hak atas tanah, semacam pula banyak terjalin sengketa tanah dalam jual beli tanah. Seorang tidak bisa alihkan apa juga tidak hanya yang dimilikinya, membela klaim owner asli serta berperan cocok dengan prinsip "itikad baik" yang melindungi pembeli yang dapat dipercaya.⁵

⁴ Pasal 1320 KUHPerdara

⁵ Tim Penulis. 2016. "Penjelasan Hukum Pembeli Beretikad Baik", melalui <http://leip.or.id/wp-content/uploads/2016/05/Penjelasan-Hukum-Pembeli-Beretikad-BaikHukum-Perdara.pdf>, diakses Kamis, 22 Agustus 2020, pukul 12.00 WIB.

Apabila gugatan pembeli diterima, dia dikira selaku owner baru, sekalipun transaksi itu dicoba oleh pihak yang tidak berwenang, sebaliknya apabila gugatan itu tidak bisa dibuktikan, hingga peralihan hak itu batal serta owner yang asli senantiasa terdapat. owner yang sah

Dalam praktek, bersumber pada asas itikad baik, hakim memakai kewenangannya buat mengintervensi isi kontrak, sehingga itikad baik wajib terdapat tidak cuma dalam penerapan kontrak, namun pula dalam pembuatan ataupun penandatanganan akta. kontrak Bagi teori klasik hukum kontrak, asas itikad baik bisa diterapkan dalam suasana di mana kontrak penuh syarat-syarat tertentu, yang menjadikan doktrin ini tidak melindungi pihak-pihak yang mengidap kerugian pada sesi pra kontrak ataupun perundingan, sebab pada dikala ini panggung. kontrak penuh keadaan tertentu tidak.⁶

Awal beritikad baik merupakan" *Entity that purchases something for value without notice of another`s claim on it, or of any defects in the sellers title, and pays valuable consideration in exchange.*" Maksudnya, pembeli yang beritikad baik merupakan entitas yang membeli sesuatu benda buat dipunyai, tanpa mengenali terdapatnya pengakuan pihak lain terhadapnya ataupun cacat dalam alas hak sang penjual, dan membayar beberapa harga yang disepakati di antara para pihak.

⁶ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana, 2014, hlm 30

Kedua, pembeli yang beritikad baik pula dimaksud selaku "Party that buys a property for its own use, and is not representing the interests of a third party.", ialah pihak yang membeli benda buat digunakannya sendiri serta tidak mewakili kepentingan pihak ketiga. Bagi subekti Pembeli yang beritikad baik dimaksud pembeli yang sama sekali tidak mengenali kalau dia berhadapan dengan orang yang sesungguhnya bukan owner.⁷

Dalam postingan Pembeli Beritikad Baik ada 49 putusan yang memenangkan pembeli yang mendalilkan sudah beritikad baik⁸. Alibi yang sangat banyak digunakan merupakan sudah dikerjakannya jual beli lewat notaris/ Pejabat Pembentuk Akta Tanah (PPAT) ataupun lewat pelelangan universal. Dalam 9 dari 12 putusan di antara lain dinyatakan kalau pembeli beritikad baik, bila pembeli membeli tanah di hadapan PPAT. Sebaliknya terpaut pelelangan universal, 12 dari 14 putusan melaporkan kalau pembeli sudah beritikad baik. Tetapi terdapat 20 putusan lain yang dalilnya ditolak. Sebabnya merupakan pembeli dikira kurang teliti dalam mengecek status tanah obyek jual beli (Putusan MA Nomor. 4340K/Pdt/ 1986) ataupun tanah obyek jual beli masih dalam sengketa (Putusan MA Nomor. 1861K/Pdt/2005). Pembeli yang melaksanakan jual beli dihadapan PPAT ataupun lewat pelelangan universal, nyatanya pula tidak selamanya dikira oleh Hakim selaku pembeli beritikad baik.

⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm 73

⁸ <https://leip.or.id/wp-content/uploads/2016/05/Penjelasan-Hukum-Pembeli-Beritikad-Baik-Hukum-Perdata> diakses pada 29 Oktober 2022 Pukul 09.46 WIB

Perihal ini terjalin, apabila ada pemalsuan informasi dalam pembelian(Putusan MA Nomor.98PK/Pdt/ 1996, Nomor. 143 K/ Pdt/ 2011), ataupun pada Badan Pertanahan Nasional(BPN) sudah memperingatkan status tanah yang semestinya tidak bisa diperjual belikan(Putusan MA Nomor. 429 K/ Pdt/ 2003). Sehubungan dengan tanah lelang, pembeli dikira tidak beritikad baik, bila membeli sendiri tanah yang diagunkan kepadanya dengan nilai yang tidak normal (Putusan MA Nomor. 252 K/ Pdt/ 2002), ataupun bila mengacu pada hak atas tanah yang sesungguhnya sudah dihapuskan(Putusan MA Nomor. 300 PK/ Pdt/ 2009).⁹

Penulis pula membaca sebagian putusan Mahkamah Agung, antara lain Putusan MA Nomor. 371 K/ Pdt/ 2014 serta Nomor. 1778 K/ Pdt/ 2013 yang Hakim memutuskan itikad baik dari pembeli dikira terdapat dengan alibi tiap- tiap, Putusan MA Nomor. 1923 K/ Pdt/ 2013 serta Nomor. 114 K/ Pdt/ 2013 yang Hakim memutuskan itikad baik dari pembeli dikira tidak terdapat dengan pertimbangan masing-masing cocok dengan permasalahannya, serta pula Putusan MA Nomor. 2255K/ Pdt/ 2014 yang isinya pemohon kasas mendalilkan terdapatnya itikad baik, tetapi tidak dibahas lebih lanjut oleh majelis Hakim.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM**

⁹ Erdward Wiiliam, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Skripsi Hukum Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2017, hlm 13

TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH” (studi kasus putusan nomor :10/Pdt.G/2020/PN Kng.)

B. Rumusan Masalah

Bersumber pada latar balik diatas,hingga rumusan permasalahan yang hendak dibahas dalam riset ini merupakan selaku berikut:

- a. Apa saja kriteria/persyaratan yang wajib dipenuhi agar seseorang (pembeli dan penjual) dikatakan beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah?
- b. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah (studi putusan No.10/Pdt.G/2020/PN.Kng) ?

C. Tujuan Penelitian

Ada pula tujuan dalam riset ini, meliputi:

1. Untuk mengetahui dan memahami kriteria atau persyaratan yang wajib dipenuhi agar seseorang (pembeli dan penjual) dikatakan beritikad baik dalam transaksi jual beli.
2. Untuk memahami dan menganalisis bentuk perlindungan hukum yang dapat diperoleh oleh pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah (studi putusan No.10/Pdt.G/2020/PN.Kng).

D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya hasil penelitian penulis ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi atau manfaat, baik secara teoritis dan praktis, antara lain :

1. Manfaat Teoritis

- a) Dalam rangka pengembangan ilmu khususnya bidang Ilmu hukum, terkait Hukum Acara Perdata, Hukum Perikatan dan Hukum Perjanjian.
- b) Menjadi media pendidikan bagi praktisi hukum dalam mendukung keahliannya.
- c) Sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum dan riset di masa mendatang

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis, dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang hukum, menambah skill/keahlian dalam praktik di bidang hukum, terkait perikatan maupun transaksi jual beli.
- b. Bagi Akademi maupun praktisi, dapat menjadi acuan atau pedoman dalam pengembangan riset berkelanjutan.
- c. Bagi masyarakat, dapat menjadi bahan bacaan atau teks yang bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya dalam hal transaksi jual beli.

E. Terminologi

Berikut uraian dari sebutan judul riset tersebut:

a. Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum berarti membagikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain serta perlindungan itu diberikan kepada warga supaya bisa menikmati seluruh hak-hak yang diberikan oleh hukum. buat mendapatkan keadilan social.¹⁰

b. Itikad Baik

Itikad baik merupakan hasrat dari pihak yang satu dalam sesuatu perjanjian buat tidak merugikan mitra janjinya ataupun tidak merugikan kepentingan universal selaku kejujuran seorang atas dalam melaksanakan sesuatu perbuatan hukum, ialah apa yang terletak pada perilaku batin seorang pada dikala diadakan sesuatu perbuatan hukum.¹¹

c. Pembeli Beitikad Baik

¹⁰ Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2012, hlm. 55.

¹¹ Lembaga Bantuan Hukum Madani, “*Itikad Baik Menurut Hukum*”, melalui <http://lbhmadani.blogspot.co.id>, diakses Selasa 18 Agustus 2022, Pukul 13.40 Wib

Pembeli yang beritikad baik merupakan orang yang jujur serta tidak mengenali cacat yang menempel pada benda yang dibelinya itu.¹²

d. Sengketa

Sengketa merupakan seluruh suatu yang menimbulkan perbandingan komentar, pertikaian ataupun perbantahan.¹³

e. Jual Beli

Jual beli merupakan perihal yang mengikat antara 2 pihak yang silih memerlukan suatu proses lewat tawar-menawar. Perihal yang mengikat itu merupakan peristiwa hukum,¹⁴

f. Tanah

Tanah dalam penafsiran yuridis merupakan permukaan bumi, hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berukuran 2 dengan dimensi panjang serta lebar.¹⁵

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

¹² <https://leip.or.id/wp-content/uploads/2016/05/Slide-Restatement-Perdata.pdf> Hlm 6.

¹³ KBB

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, Hlm 229.

¹⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo, 2104, hlm 17.

Berdasarkan rumusan masalah yang diteliti oleh penulis, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode *yuridis normatif*. Metode pendekatan yuridis normatif merupakan metode pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah teori-teori, konsep, putusan pengadilan serta asas hukum beserta peraturannya didalam Undang-Undang yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian ini merupakan penelitian studi dokumentasi yang memanfaatkan studi teks dan kepustakaan (*library research*), dan yang menjadi sumber adalah buku-buku, jurnal, media, dan dokumen yang berkaitan dengan pokok-pokok masalah yang dibahas. Pemilihan metode ini karena penelitian ini merupakan kajian teks dari kasus yang sudah terjadi dan telah ada baik di berita maupun media telekomunikasi, maupun buku-buku. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, yaitu data yang terkumpul berbentuk deskriptif, kata, gambar, serta narasi lainnya. Data-data lain yang berbentuk angka hanya bersifat sebagai penunjang penelitian ini.¹⁶

3. Jenis dan Sumber Data

¹⁶ Sri Sumawarni, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang, 2012, hlm.6.

Adapun jenis dan sumber data dalam penelitian ini data sekunder, terdiri dari bahan hukum :

a. Bahan hukum Primer

adalah bahan hukum yang utama, ialah bahan hukum yang memiliki watak otoritas ataupun diucap selaku autoratif. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang dibangun oleh pemerintah ataupun otoritas yang berwenang, serta seluruh dokumen formal yang muat syarat hukum. Dalam penyusunan skripsi ini penulis memakai bahan hukum primer yang terdiri :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
- c) Putusan No 10/ Pdt. G/ 2020/ PN Kng.
- d) Undang-undang Perlindungan Konsumen

b. Bahan Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan seluruh dokumen ataupun bahan hukum yang berisi tentang uraian terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku- buku, postingan, harian, hasil riset, makalah, serta dokumen- dokumen lain yang relevan dengan kasus yang dibahas.¹⁷

c. Bahan Tersier

¹⁷ Ibid, hlm 39

Bahan hukum tersier selaku bahan hukum yang membagikan petunjuk serta uraian terhadap bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder, semacam kamus, serta ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan oleh penulis dalam melaksanakan pengumpulan informasi untuk mencari data penelitian ini merupakan:¹⁸

a. Riset Kepustakaan

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data dilakukan dengan metode mengkaji, membaca dan menganalisis bahan hukum atau literatur yang lain yang berkaitan dengan penelitian ini. Adapun informasi yang bisa diperoleh melalui studi kepustakaan pada Fakultas Hukum Unissula, Perpustakaan Pusat Unissula, Informasi media online serta rujukan lainnya.¹⁹

b. Riset Dokumen

Riset dokumen ialah suatu metode pengumpulan informasi yang dicoba lewat dokumen yang berkaitan dengan permasalahan riset ini.

5. Metode Analisis Data

Data-data yang sudah dikumpulkan oleh penulis setelah itu dianalisis dengan tata cara deskriptif kualitatif. Sebaliknya sistematis

¹⁸ H. Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbaini, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 5.

¹⁹ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum. UI Press, Jakarta, 2019, hlm 7.

pembahasannya ialah memakai tata cara deduktif, ialah menarik kesimpulan dari statment universal ke statment spesial.

6.

7. Sistematika Penulisan.

Dalam urutan sistematika penulisan skripsi penulis memberikan gambaran secara garis besar, penulis menggunakan sistematika penulisan hukum sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini dikemukakan mengenai Latar belakang masalah, Perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang kerangka teori yang meliputi Perlindungan Hukum , tinjauan umum Jual Beli, tinjauan tentang Tanah. Tinjauan umum Asas Itikad Baik dan Jual beli dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ketiga akan berisi tentang pokok-pokok permasalahan yang ingin diungkap berdasarkan rumusan masalah kriteria atau persyaratan yang wajib dipenuhi agar seseorang (pembeli dan penjual) dikatakan beritikad

baik dalam transaksi jual beli tanah. dan bentuk perlindungan hukum yang dapat diperoleh oleh pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah (studi putusan No.10/Pdt.G/2020/PN.Kng).

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari penulisan hukum yang memuat kesimpulan-kesimpulan secara singkat dari pembahasan, kemudian dikemukakan juga mengenai saran-saran yang dianggap perlu oleh penulis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. PERLINDUNGAN HUKUM

Dipaparkan secara harfiah, proteksi hukum bisa memunculkan banyak anggapan. Proteksi hukum pada hakekatnya merupakan sesuatu pengertian yang baginya tiap aparat kepolisian memiliki kewajiban buat menegakkan hukum serta kalau hukum secara tidak langsung melindungi tiap ikatan hukum ataupun seluruh aspek kehidupan warga yang diatur oleh hukum itu sendiri kala ketentuan hukum itu berlaku. Proteksi hukum bertujuan buat melindungi hak asasi manusia yang sudah dilanggar oleh orang lain, serta proteksi itu diberikan kepada warga supaya bisa menikmati seluruh hak yang diberikan oleh hukum.²⁰

Proteksi dimaksud selaku kata lindung yang mempunyai makna bertabat mengayomi, menghindari, mempertahankan, serta membentengi. Sebaliknya dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata proteksi berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, serta bunker. Sebagian faktor kata Proteksi;

- 1) Kata melindungi membagikan penafsiran terdapatnya aksi menutupi biar tidak nampak/ nampak, melindungi, memelihara, menjaga, menyelamatkan.
- 2) Kata Proteksi dalam penafsiran proteksi hukum member arti kalau terdapatnya proses, metode, perbuatan tempat berlindung, perihal(

²⁰ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary, ninth edition, St. paul: West, 2009, Hlm.1343.*

perbuatan) memperlindungi(menjadikan ataupun menimbulkan berlindung).

- 3) Kata Pelindung membagikan arti kalau terdapat seorang yang melaksanakan aksi bertabiat melindungi, ataupun juga berbentuk perlengkapan buat melindungi.
- 4) Terlindung ialah kata watak yang berarti tertutup oleh suatu sampai tidak nampak.
- 5) Lindungan membagikan arti terdapatnya watak terlindungi baik berbentuk perbuatan ataupun berbentuk watak terlindungi.
- 6) Memperlindungi: menjadikan ataupun menimbulkan berlindung.

Teori Proteksi Hukum bersumber dari Teori Hukum alam yang dipelopori oleh plato, Ariestoteles (murid plato) serta Zeno (pendiri aliran stonic). Bagi aliran hokum alam, hokum bersumber dari Tuhan yang bertabiat umum serta abadi, dan antara hokum serta moral tidak dapat dipisahkan.²¹

Immanuel Kant pula berkomentar kalau hokum ialah perlindungan hak- hak asasi serta kebebasan masyarakat. Teori Proteksi hukum bagi Fitzgerald memiliki tujuan melindungi kepentingan tertentu serta perihal ini cuma bisa dicoba dengan menghalangi bermacam kepentingan pihak lain. Bagi Satjipto Raharjo, proteksi hukum berarti membagikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang

²¹ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm , 2004, 116*

dirugikan orang lain serta proteksi itu diberikan kepada warga supaya bisa menikmati seluruh hak- hak yang diberikan oleh hukum.²²

Lili Rasjidi serta I.B. Wyasa Putra berkomentar kalau hukum bisa difungsikan buat mewujudkan proteksi yang bertabiat adaptif, fleksibel, prediktif serta atisipatif. Sunaryati Hartono berkata kalau hukum diperlukan buat orang yang lemah serta belum kokoh secara sosial,ekonomi,serta politik buat mendapatkan keadilan social.

- a) Indonesia merupakan negeri kesejahteraan yang bersumber pada Pancasila mempunyai identitas tertentu, ialah:
- b) Terdapatnya pengakuan terhadap jaminan Hak Asasi Manusia serta masyarakat negeri;
- c) Terdapatnya pembagian kekuasaan;
- d) Kalau dalam melakukan tugas serta kewajiban, pemerintah wajib senantiasa bersumber pada atas hukum yang berlaku, baik yang tertulis ataupun yang tidak tertulis;
- e) Terdapatnya kekuasaan kehakiman yang dalam melaksanakan kekuasaannya merdeka, maksudnya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah, sebaliknya spesial buat Mahkamah Agung wajib pula merdeka dari pengaruh- pengaruh yang lain.

²² *Ibid, Hal. 54.*

Bagi teori proteksi yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon²³ pula mengatakan kalau Proteksi hukum dibagi jadi 2 bagian, proteksi hukum represif serta preventif. Proteksi hukum yang menindas, d. H. Proteksi hukum dilaksanakan dengan membagikan sanksi kepada para pelanggar hukum buat memulihkan kondisi keadilan yang sesungguhnya.

Proteksi hukum preventif merupakan proteksi hukum yang bertujuan buat menghindari munculnya sengketa hukum. Tipe proteksi hukum ini, misalnya saat sebelum pemerintah memberlakukan sesuatu peraturan ataupun keputusan, warga bisa mengajukan keberatan ataupun memohon pendapatnya.

Proteksi hukum merupakan ungkapan yang digunakan buat menggambarkan proteksi hukum yang diberikan kepada tiap orang buat penuhi kebutuhannya dari hal- hal yang bisa merugikan tiap orang. Semacam yang sudah disebutkan, proteksi hukum merupakan aksi preventif serta represif yang dicoba pemerintah kepada tiap orang buat mewujudkan haknya atas jaminan jiwa serta raga. Dengan kata lain, proteksi hukum mencontohkan guna hukum, ialah gagasan kalau hukum bisa menghasilkan keadilan, kedisiplinan, kepastian, kemanfaatan, serta kedamaian.

²³ Utami, Ketut Dezy Ari. 2014. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan". Dalam Jurnal Arena Hukum, Volume 7, Nomor 2, Halaman 151 – 302. Malang: Universitas Brawijaya.

B. TINJAUAN UMUM JUAL BELI.

1. Pengertian Jual Beli

Penafsiran jual beli dalam kehidupan tiap hari umumnya dimaksudkan sesuatu perbuatan dimana seorang merelakan duit buat dapat memperoleh benda yang di idamkan secara sukarela. Buat bisa mengenali tentang jual beli, kita amati pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan:“ Jual beli adalah sesuatu persetujuan,dengan mana pihak yang satu mengaitkan dirinya buat menyerahkan sesuatu kebendaan serta pihak lain membayar harga yang telan dijanjikan”.²⁴

Menurut Salim H.S, jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.²⁵

Jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata ini cumalah bertabiat obligatoir,obligatoir merupakan kalau sesuatu perjanjian jual beli baru meletakkan hak serta kewajiban secara timbal balik antara kedua belah pihak,penjual serta pembeli ialah meletakkan kepada kewajiban penjual buat menyerahkan hak kepunyaan atas benda yang dimilikinya buat dijual, sekalian membagikan kepadanya hak buat menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, setelah itu di sisi lain meletakkan kewajiban terhadap

²⁴ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁵ R.M Suryodiningrat, Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian, Tarsito, Bandung, 2016, hlm 14

seseorang pembeli buat membayar jumlah harga benda selaku imbalan haknya guna menuntut penyerahan hak kepunyaan atas benda yang sudah dibeli.²⁶

Tentang persetujuan jual beli diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, ialah;“ Jual beli itu dikira sudah terjalin antara kedua belah pihak, mendadak setelahnya orang-orang ini menggapai setuju tentang kebendaan tersebut serta biayanya. Walaupun kebendaan itu belum diserahkan ataupun biayanya belum dibayar”.

Penafsiran jual beli bagi Hukum Adat serta Boedi Harsono mengartikan jual beli merupakan sesuatu perbuatan hukum pemindahan hak ang sifatnya tunai. Sebaliknya jual beli tanah dalam hukum adat, ialah suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran pada dikala yang bertepatan secara tunai dicoba. Hingga dengan membagikan tanahnya kepada pembeli serta pembayaran biayanya kepada penjual dikala jual beli tersebut dicoba, perbuatan jual beli ini bisa berakhir bila pembeli telah jadi pemegang hak yang baru.²⁷

Dalam Hukum Adat, jual beli tanah dimasukkan dalam bagian hukum barang, spesialnya hukum barang senantiasa ataupun hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan spesialnya hukum perjanjian, perihal ini sebab:

²⁶ Socdharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta 2004, hlm 86

²⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm.333

- a. Jual beli tanah menurut hukum adat bukanlah suatu perjanjian, sehingga tidak mengikat para pihak jual beli.
- b. Jual beli tanah menurut hukum adat juga tidak menimbulkan hak dan kewajiban, melainkan hanya pengalihan hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Jadi, jika pembeli baru membayar sebagian dari harga tanah dan tidak membayar sisanya, penjual tidak dapat menuntut jual beli tanah tersebut.²⁸

Dengan demikian, jual beli dapat dianggap sebagai kontrak konsensual. Sebaliknya, kepemilikan tanah hanya akan berpindah kepada pembeli apabila telah dilakukan apa yang disebut dengan “Penugasan Hukum”. Begitu juga dengan Undang-undang Pokok Pertanian (UUPA), bahwa jual beli hak guna tanah juga berdasarkan hukum adat, suatu perbuatan hukum dimana sebagian penjual menyerahkan tanah yang diinginkannya. untuk menjual selamanya kepada pembeli, di mana pembeli menawarkan (tetapi tidak secara penuh) perjanjian tanah kepada penjual. Dengan demikian sejak saat itu hak guna tanah beralih dari penjual kepada pembeli.²⁹

2. Tujuan Jual Beli

Merupakan penjual serta pembeli sehabis mereka setuju tentang permasalahan bisnis serta harga yang wajib dibayar. Setelah itu, sehubungan

²⁸ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta 1983, hlm 211

²⁹ <https://sariadnyani.wordpress.com/2013/08/27/tinjauan-yuridis-sahnya-jual-beli-hak-milik-atas-tanah-menurut-hukum-adat-dan-undang-undang-pokok-agraria-uupa> , diakses pada tanggal 23 oktober 2022 pukul 17.07.

dengan pengalihan kepemilikan, wajib dicermati syarat Pasal 584 KUHPerdata, yang melaporkan:

“Hak kepunyaan atas sesuatu barang cuma bisa diperoleh lewat hak kepunyaan, lewat penyitaan, undang- undang pembatasan, pewarisan sebab hukum serta wasiat, dan pengalihan ataupun pemindahan hak kepunyaan, dari masalah hukum perdata penyerahan sesuatu orang yang berhak atas kebebasan berperan.”

Bersumber pada syarat Pasal 584 KUHPerdata, hak kepunyaan diberikan secara definitif sebagaimana dipaparkan di atas. Bersumber pada syarat Pasal 584 KUHPerdata, yang melaporkan kalau hak atas beberapa barang tersebut bisa diperoleh dengan pengalihan bersumber pada transaksi perdata.³⁰

3. Hak serta Kewajiban Penjual serta Pembeli

a. Hak Penjual serta Pembeli

Pasal 1517 KUHPerdata menentukan bahwa “jika pembeli tidak membayar jual beli, penjual berhak meminta pelunasan jual beli itu sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata”.Sebab hakekat jual beli telah jadi hak penjual buat tidak menyerahkan barangnya hingga pembeli melunasinya, hingga sepatutnya pula diberikan hak kepada pembeli, yang tidak harus dibayar oleh pembeli bila pembeli tidak owner,

³⁰ Paramita Rosandi, 2016, *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadiln, Vol. 4. No.3, Nusa Tenggara Barat, Universitas Mataram.

buat memahami, memakai serta menikmati barang itu dengan nyaman serta tenteram sehabis pembelian, kecuali bila dia meninggalkannya.

Bersumber pada Pasal 1516 Undang-Undang Kejahatan Dunia Maya yang melaporkan:

“Bila hak kepunyaan pembeli tersendat oleh sesuatu hipotek ataupun sengketa penyitaan, ataupun bila pembeli memiliki alibi buat menebak kalau hartanya tersendat, dia bisa menunda pembayaran harga pembelian hingga pemberitahuan lebih lanjut dari penjual mau menuntaskan kendala itu, kecuali bila penjual memutuskan buat mengambil jaminan ataupun disepakati kalau pembeli harus membayar walaupun terdapat kendala.

b. Kewajiban Penjual

Dalam Pasal 1458 KUHPerdara, pada prinsipnya penjual memiliki kewajiban, diantaranya:

1. Memelihara serta menjaga kebendaan yang hendak diberikan kepada pembeli sampai pada dikala penyerahannya.
2. Menyerahkan kebendaan yang hendak dijual pada dikala yang telah ditetapkan ataupun apabila tidak sudah ditetapkan pada saatnya atas permintaan pembeli.
3. Menanggung kebendaan yang hendak dijual tersebut.

Bagi Pasal 1460 KUHPerdara:“ Bila kebendaan yang dijual itu berbentuk benda yang telah ditetapkan, hingga benda ini semenjak dikala pembelian merupakan atas tanggungan pembeli, walaupun penyerahannya belum dicoba, serta penjual berhak menuntut biayanya.”

Untuk Pasal 1461 KUH Perdata:

“Apabila barang tersebut tidak dijual dalam jumlah besar tetapi dijual berdasarkan berat, jumlah, atau ukuran, maka barang tersebut tetap menjadi tanggung jawab penjual sampai barang tersebut ditimbang, dihitung dan diukur.” dan juga diatur dalam Pasal 1462 KUH Perdata:

“Sebaliknya, jika barang tertentu dijual secara borongan, maka barang tersebut menjadi tanggung jawab pembeli, sekalipun belum ditimbang, dihitung, atau diukur. Dalam Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen, kewajiban badan usaha meliputi:

1. Beritikad baik pada dikala melaksanakan aktivitas usahanya.
2. Membagikan informasi yang benar serta jelas dan jujur menimpa keadaan serta jaminan benda dan jasa serta membagikan uraian menimpa pemakaian, revisi serta pemeliharaan.
3. Memperlakukan konsumen dengan benar, jujur serta tidak diskriminatif
4. Menjamin mutu benda serta jasa yang dibuat ataupun diperdagangkan. Bersumber pada syarat mutu standar benda serta jasa yang telah berlaku.
5. Berikan peluang kepada konsumen buat berupaya benda ataupun jasa tertentu serta membagikan jaminan serta/ ataupun garansi atas benda yang telah terbuat serta/ ataupun diperdagangkan.
6. Membagikan kompensasi ubah rugi serta/ ataupun penggantian atas kerugian akibat pemakaian serta konsumsi, dan pemanfaatan atas benda/ jasa.

7. Membagikan kompensasi bila benda ataupun jasa tidak cocok dengan apa yang diperagangkan serta yang janjikan.

c. Kewajiban Pembeli

Menurut Pasal 1513 KUHPerdara, “kewajiban utama pembeli adalah membayar pembelian pada waktu dan tempat yang telah ditentukan untuk disetujui”.³¹ Selain itu, jika pada waktu jual beli kedua belah pihak telah sepakat, tetapi waktu dan tempat pembayarannya belum ditegaskan, Pasal 1514 KUH Perdata menjamin bahwa jika pada waktu mengadakan perjanjian, maka pembeli dibayar di tempat dan waktu di mana pengiriman juga harus dilakukan.³²

4. Syarat-Syarat Sah Jual Beli.

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian.

Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdara Pasal 1320, yaitu:

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya.

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian.

³¹ Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³² <https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/> ,diakses pada tanggal 23 Oktober 2022 pukul 20.15

Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya.

Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:³³

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis
 2. Bahasa yang sempurna secara lisan
 3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. (Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya)
 4. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
 5. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.
- b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian.

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan Pasal 1330 KUHPdata.

³³ Ibid, Hlm 33

Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam Pasal 443 KUHPerdara:

Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakup menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.

Selain itu dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

1. Anak yang belum dewasa
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu.

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu.

Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas

.³⁴

1. Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
2. Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
3. Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan
4. Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu

d. Suatu Sebab Yang Halal.

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.³⁵

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerduta disebut Syarat Subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila tidak syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan,

³⁴ Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm 69

³⁵ Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, 2012, hlm 20

sehingga selama para pihak tidak membatalkan perjanjian maka perjanjian masih tetap berlaku dan memiliki kekuatan hukum. Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPerdara disebut Syarat Obyektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi obyek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian.

Selain syarat di atas, pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian yaitu: ³⁶

- a. Unsur *esentialia*, sebagai unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian, seperti identitas para pihak yang harus dicantumkan dalam suatu perjanjian, termasuk perjanjian yang dilakukan jual beli secara elektronik
- b. Unsur *naturalia*, merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian walaupun tidak dituangkan secara tegas dalam perjanjian, seperti itikad baik dari masing-masing pihak dalam perjanjian.
- c. Unsur *accedentialia*, yaitu unsur tambahan yang diberikan oleh para pihak dalam perjanjian, seperti klausula tambahan yang berbunyi “barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan”

³⁶ R. Subekti, Aneka Perjanjian Cet.VII, Alumni, Bandung, 2015, hlm 20

5. Asas – Asas Dalam Jual Beli.

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:

a. Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
2. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, Asas Kebebasan Berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut.³⁷

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;

³⁷ Sutan Remy Sjahdeini, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2013, hlm 47

3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
4. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

Asas kebebasan berkontrak mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Dari adanya ketentuan umum tentang sahnya suatu perjanjian dapat disimpulkan bahwa pembuat Undang-Undang pada dasarnya memang mengakui kemungkinan adanya perjanjian-perjanjian yang lain dari yang sudah di sebutkan dalam perjanjian khusus dan ini membuktikan berlakunya asas kebebasan berkontrak.

b. Asas Konsensualisme (Persesuaian Kehendak).

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.³⁸ Asas konsensualisme

³⁸ J. Satrio, Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya), Alumni, Bandung, 2013, hlm

mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian.

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas Iktikad Baik.

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata). Iktikad baik ada dua yaitu:³⁹

1. Bersifat obyektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di asaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
2. Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman)

³⁹ Handri Rahardjo, Hukum Perjanjian di Indonesia, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2019, hlm

yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal

e. Asas Kepribadian.

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerduta.

Pada Pasal 1315 KUHPerduta berbunyi: "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri". Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Sedangkan bunyi Pasal 1340 KUHPerduta yaitu: "Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya". ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1317 KUHPerduta yaitu: "Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu". Sedangkan dalam Pasal 1318 KUHPerduta, tidak hanya mengatur perjanjian diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya".

Menurut Mariam Darus Badruzaman terdapat 8 (delapan) asas dalam perikatan, yaitu: ⁴⁰

1. Asas Kepercayaan, asas ini mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka dibelakang hari.
2. Asas Persamaan Hukum, adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum. Dan tidak dibeda-bedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama dan ras.
3. Asas Keseimbangan, adalah suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian.
4. Asas Kepastian Hukum, perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum.
5. Asas Moral, asas ini terikat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur.
6. Asas Kepatutan, asas ini tertuang dalam Pasal 1339 KUHPerdara dan asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.
7. Asas Kebiasaan, asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang

⁴⁰ Ibid hlm 24

secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

8. Asas Perlindungan (protection), asas ini mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Asas inilah yang menjadi dasar pijakan dari para pihak dalam menentukan dan membuat kontrak.

C. TINJAUAN UMUM TANAH.

1. Pengertian Tanah

Dikala ini, tanah ialah sumber energi yang berarti untuk kehidupan serta pertumbuhan warga. Bersamaan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan hendak lahan pula bertambah. Secara universal, tanah bisa digunakan dalam bermacam makna dalam bahasa kita. Bagi pakar geologi- agronomi, sebutan tanah merupakan susunan yang terkelupas dari permukaan bumi bagian atas sedemikian rupa sehingga bisa digunakan buat menanam bermacam tumbuhan, sehingga bisa diucap tanah produktif, tanah pertanian, lahan perkebunan. Tanah bangunan digunakan buat membangun rumah. Di tanah yang produktif, punggungan yang dalam dari baji bajak, susunan kabut serta susunan dalam dikerjakan secara berentetan dari atas ke dasar.⁴¹ Dalam hukum tanah kata“tanah” sendiri dipakai dalam makna yuridis, jadi sesuatu penafsiran yang telah diberi batas formal oleh UUPA(Undang-Undang Pokok Agraria). Didalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960

⁴¹ AP. Parlindungan, Op.Cit., hlm.35.

tentang Peraturan Bawah Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, kalau“ Atas bawah hak memahami dari Negara...ditentukan terdapatnya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang diucap tanah,yang bisa diberikan kepada serta dimiliki oleh orang-orang”Dengan demikian telah jelas, kalau tanah dalam penafsiran yuridis ialah permukaan bumi.⁴²

Setelah itu uraian universal Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) bagian II(1)menegaskan kalau:“dalam pada itu cuma permukaan bumi saja, ialah yang diucap tanah, yang bisa dipunyai oleh seorang.” Di amati dari segi Hukum Adat, permasalahan tanah mempunyai makna yang sangat berarti,Soerojo Wignjodipuro berkata, terdapat 2 karena tanah yang mempunyai peran yang sangat berarti dalam Hukum Adat, ialah:

a. Sebab sifatnya

Tanah adalah salah satu aset yang apapun keadaan yang dihadapi, tanah selalu digunakan untuk ada, apalagi tanah komersial pada umumnya. Contoh: tanah yang terbakar, kemudian bom dijatuhkan di atasnya dan tanah itu tidak hilang sampai tanah yang akan muncul kembali masih tanah yang sama. Kemudian ketika terjadi banjir, hingga tanah dapat menyerap air, sehingga setelah air surut akan muncul tanah yang lebih subur dari aslinya.

b. Sebab Fakta

Tanah adalah fakta jika tanah:

⁴² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Edisi Revisi. Jakarta, 2003, hlm.18

- Apakah tempat tinggal federal di tanah federal
- Berbagi kehidupan untuk persaudaraan, komunitas persaudaraan yang meninggal setelah penguburan
- Apakah model kediaman wali federal serta roh nenek moyang.⁴³

Sebaliknya, untuk Kamus Besar Bahasa Indonesia(KBBI), pengertian tanah adalah sebagai berikut:

- a. Permukaan bumi atau lapisan atas bumi
- b. b. Kondisi bumi yang terbatas
- c. Dibandingkan dengan Keadaan Bumi di suatu tempat
- d. D. Bahan tanah, seperti tanah (pasir, batu, aspal).⁴⁴

2. Hak Atas Tanah.

Hak Atas Tanah diatur Pada Pasal 33 ayatn (1) UUD 1945,dikatakan kalau:“ bumi air serta ruang angkasa, tercantum kekayaan alam yang tercantum didalamnya itu pada tingkatan paling tinggi dipahami oleh Negeri”. Negeri selaku organisasi kekuasaan segala rakyat.Hak memahami dari Negeri termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) berikan wewenang kepada Negeri buat:

- a. Mengendalikan serta menyelenggarakan jadian, pemakaian, persediaan serta memelihara bumi,air serta ruang angkasa tersebut;

⁴³ Soerojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agun, Jakarta, MCML XXXII, 1982, hlm. 197

⁴⁴ *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, Edisi ke II Cetakan Ke tiga, 1994, hlm 12

- b. Memastikan serta mengendalikan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang serta perbuatan-perbuatan hukum yang menimpa bumi, air serta ruang angkasa.

Menurut pengertian hak-hak negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan bahwa di muka bumi ini ada berbagai macam hak yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh seseorang atau beberapa orang. kepemilikan dengan hak-hak alam dan hukum lainnya. orang (UPA), Pasal 4 ayat 1). Bagian ini memberikan hak untuk menggunakan tanah tersebut, dan ruang di dalamnya, yang diperlukan hanya untuk kepentingan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas undang-undang ini dan ketentuan hukum yang lebih luas.⁴⁵

3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.

a. Hak Milik.

1. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki seseorang atas tanah.
2. Kepemilikan dapat diubah dan dialihkan kepada pihak lain
3. Hanya warga negara Indonesia yang berhak memiliki harta benda.
4. Pemerintah meresmikan badan hukum yang dapat memiliki kepemilikan dan kondisinya (bank negara, koperasi pertanian,

⁴⁵ <https://realmaczman.wordpress.com/2011/06/15/hak-atas-tanah-menurut-uupa/> diakses pada tanggal 22 Oktober 2022 Pukul 19.11 wib

organisasi keagamaan dan organisasi sosial) serta daerah, air dan tanah.

5. Kepemilikan, pengalihan, pembatalan dan hak-hak lain harus didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah setempat. Rekaman itu harus ditafsirkan sebagai bukti yang kuat.

b. Hak Guna Usaha

- 1) Hak untuk mengusahakan di atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, melayani industri pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Setelah jangka waktunya berakhir dan diperbaharui, pemegang hak dapat memperoleh pembaharuan Hak Guna Usaha atas sebidang tanah yang sama.
- 2) Dengan luas yang sangat kecil yaitu 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan modal investasi yang memadai dengan cara industri yang disesuaikan dengan perkembangan zaman.
- 3) Hak tani dapat diubah dan dialihkan kepada pihak lain
- 4) Hak guna usaha dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkantor pusat di Indonesia.
- 5) Tanah dengan hak guna usaha adalah tanah Negara
- 6) Hak Guna Usaha ditetapkan menurut peraturan pemerintah
- 7) Hak atas setiap pemindahan, pemindahan dan hak-hak lain harus didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah setempat. Rekaman audio harus ditafsirkan sebagai bukti yang kuat.

8) Hak tani dapat dijadikan jaminan hutang yang digadaikan

a. Hak Guna Bangunan.

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk membangun dan memiliki pekerjaan di atas tanah yang bukan miliknya, yang dapat berupa tanah negara, tanah yang ditugaskan untuk mengelola, tanah hak orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. dan diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah habis masa berlakunya dan pembaharuan, hak pakai bangunan baru dapat diberikan atas tanah yang sama.
- 2) Hak pakai bangunan dapat diubah dan dialihkan kepada pihak lain.
- 3) Hak pakai bangunan dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, maupun badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 4) Hak guna bangunan ditetapkan dengan peraturan pemerintah
- 5) Hak pakai bangunan untuk setiap pemindahan, pemindahan dan hak lainnya harus didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah setempat. Rekaman audio harus ditafsirkan sebagai bukti yang kuat.
- 6) Hak pakai bangunan dapat dijadikan jaminan utang

b. Hak Pakai.

Hak gunakan merupakan hak buat memakai serta/ataupun memungut hasil dari tanah yang dipahami langsung oleh Negeri ataupun tanah kepunyaan orang lain, yang berikan wewenang serta kewajiban yang ditetapkan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya

ataupun dalam perjanjian dengan owner tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa ataupun perjanjian pengolahan tanah, seluruh suatu asal tidak berlawanan dengan jiwa serta ketentuan ketentuan Undang-undang.

1) Hak Gunakan bisa diberikan:

a) Sepanjang jangka waktu yang tertentu ataupun sepanjang tanahnya diperrgunakan buat keperluan yang tertentu.

b) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran ataupun pemberian jasa berbentuk apapun.

c) Pemberian hak gunakan tidak boleh diiringi syaratsyarat yang memiliki unsur-unsur pemerasan Yang bisa memiliki hak gunakan yakni:

- Warga negeri Indonesia
- Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum yang didirikan bagi hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

2) Selama menimpa tanah yang dipahami langsung oleh Negeri hingga hak gunakan cuma bisa dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.

3) Hak gunakan atas tanah kepunyaan cuma bisa dialihkan kepada pihak lain, bila perihal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

c. Hak Sewa

- 1) Seseorang ataupun suatu tubuh hukum memiliki hak sewa atas tanah, apabila dia berhak mempergunakan tanah kepunyaan orang lain buat keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya beberapa duit selaku sewa.
- 2) Pembayaran duit sewa bisa dicoba:
 - a) Satu kali ataupun pada masing-masing waktu tertentu
 - b) Saat sebelum ataupun setelah tanahnya dipergunakan
 - c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh diiringi syarat- syarat yang memiliki unsur-unsur pemerasan
- 3) Yang bisa jadi pemegang hak sewa yakni:
 - a) Masyarakat negeri Indonesia
 - b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
 - c) Tubuh hukum yang didirikan bagi hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia;
 - d) Tubuh hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia
- 4) Hak Membuka Tanah serta Hak Memungut Hasil Hutan.
 - a) Hak membuka tanah serta memungut hasil hutan cuma bisa dimiliki oleh warganegara Indonesia serta diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - b) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara legal tidak dengan sendirinya diperoleh hak kepunyaan atas tanah itu
- 5) Peralihan Hak Atas Tanah. Hak atas tanah bergeser sebab:
 - a. Jual Beli

- b. Ubah Menukar
 - c. Penyertaan Modal
 - d. Hibah
 - e. Pewarisan
- 6) Registrasi Tanah

Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 berikan penafsiran, “ Registrasi Tanah ialah rangkaian aktivitas yang dicoba oleh pemerintah secara terus menerus sehingga berkesinambungan serta tertib, perihal ini meliputi: pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian dan pemeliharaan informasi raga serta informasi yuridis dalam wujud peta serta catatan, menimpa bidang- bidang tanah serta satuan- satuan rumah susun, tercantum pemberian pesan ciri fakta haknya untuk bidang- bidang tanah yang telah terdapat haknya serta hak kepemilikan satuan rumah susun dan hak- hak tertentu yang membebaninya.”

Pasal 19 ayat(1) Undang- Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Bawah Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria(UUPA) melaporkan, “ Pemerintah merupakan penyelenggara registrasi tanah di segala daerah Republik Indonesia yang bertujuan buat menjamin kepastian hukum serta melindungi atas tanah yang terdapat di daerah Negeri Kesatuan Republik Indonesia.”

Buat menjamin kepastian hukum tersebut, Pasal 19 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Bawah Undang-Undang Pokok-pokok Agraria(UUPA) lebih mempertegas lagi dengan melaporkan kalau

pengelolaan tanah itu dengan melaksanakan registrasi tanah dalam perihal ini meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan, serta pembukuan tanah;
- b. Registrasi hak- hak atas tanah serta peralihan hak tersebut;
- c. Pemberian surat- surat ciri fakta hak, yang masih berlaku sebagai perlengkapan pembuktian yang kokoh.⁴⁶

Menteri Pertanian mengendalikan bayaran registrasi tanah dalam sesuatu keputusan pemerintah, dengan syarat kalau orang yang tidak sanggup dibebaskan dari bayaran itu. Awal, sebab sertifikat hak atas tanah ialah perlengkapan fakta yang kokoh. Setelah itu dia bisa meyakinkan sifat- sifat harta, misalnya luas harta, batas- batasnya, bangunan- bangunan, jenis- jenis hak serta beban- beban atas hak- hak bawah, dsb. Seluruh data yang tercantum dalam sertifikat bertabiat final serta bisa digunakan selaku data yang sesungguhnya asalkan tidak terdapat fakta lain. Bila ditemui kesalahan, pergantian serta koreksi hendak dicoba sebaik bisa jadi. Tetapi dalam perihal ini hak koreksi tidak terletak pada majelis hukum, melainkan pada lembaga negeri selaku tubuh pelaksana.⁴⁷

D. TINJAUAN UMUM ASAS ITIKAD BAIK.

1. Pengertian Asas Itikad Baik.

Dalam kosa kata bahasa Indonesia yang luas, fido berarti keyakinan, keyakinan teguh, niat, kemauan. *The Fockema Andrea Legal Encyclopedia*

⁴⁶ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta:Kencana, 2015, hlm. 37

⁴⁷ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta,2011, hlm. 57

menyatakan dengan itikad baik bahwa *Geode Trouw* adalah tujuan, semangat, dan motivasi seseorang untuk memasuki suatu proses hukum atau memasuki suatu hubungan hukum⁴⁸ Itikad baik berarti bahwa kedua belah pihak harus berurusan satu sama lain tanpa penipuan, tanpa mengganggu pihak lain, dan tidak hanya memperhitungkan kepentingan mereka sendiri tetapi juga kepentingan pihak lain.⁴⁹

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang cukup dikenal dalam hukum perjanjian. Peraturan tentang itikad baik diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang menurutnya kontrak harus dilakukan dengan itikad baik. Sementara dalam hukum Belanda Belanda memberikan prioritas tertinggi pada asas itikad baik pada tahap prakontraktual, bahkan bid'ah disubordinasikan pada asas itikad baik dan tidak lagi pada teori kehendak.

Sedangkan yang dimaksud dengan itikad baik adalah para pihak mempunyai hubungan hukum khusus yang diatur dengan itikad baik mengenai perlindungan hukum atau perjanjian antara para pihak, dan hubungan khusus tersebut mengakibatkan hubungan tambahan yang dipelihara oleh kedua belah pihak harus memperhatikan kepentingan pihak lain. pihak - kepentingan rasional.

Disepakati bahwa setiap calon pihak yang berkontraksi untuk mengajukan pertanyaan dalam batas yang wajar kepada pihak lain

⁴⁸ Hernoko, Agus Yudha, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial. Jakarta: Kencana, 2010, hlm 134

⁴⁹ Khairandy, Ridwan, Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak. Jakarta: UI Press, 2011, hlm 131

sebelum kontrak dibuat, atau kedua belah pihak harus memberikan perhatian yang cukup pada kesimpulan kontrak dengan itikad baik sehingga pihak-pihak selalu dapat mempertimbangkan kepentingan dari pihak lain. Pengertian itikad baik yang sebenarnya telah berkembang, tentunya hal ini menimbulkan banyak pendapat, namun praktek itikad baik ini adalah perlakuan yang adil. Kata-kata tersebut dimaksudkan untuk menggambarkan hubungan mereka dengan tugas pengawasan non-kontraktual dan untuk mencegah kesalahpahaman tentang arti itikad baik.

2. Pembeli beritikad Baik.

Perjanjian tersebut dikenal dengan asas itikad baik, yang berarti bahwa setiap orang yang mengadakan perjanjian harus melakukannya dengan itikad baik. Definisi itikad baik yang sulit tidak menjadikan itikad baik sebagai kata asing, tetapi hanya tercermin dalam definisi yang berbeda dari beberapa ahli.

Artinya, seorang pembeli yang jujur adalah seseorang yang benar-benar percaya bahwa dirinya adalah pemilik sebenarnya dari properti yang mereka kuasai atau miliki. Itikad baik dalam setiap hubungan dengan masyarakat mengutamakan ketertiban umum, itikad baik sebagai sikap internal untuk tidak melanggar hak orang lain merupakan jaminan tertib hubungan sosial.

Kurangnya itikad baik dalam humas menyebabkan tindakan yang banyak dikritik oleh masyarakat, kesalahan berasal dari sikap internal pelaku, yang kurang ikhlas, sikap internal mengarah pada niat pelaku, kesadaran atas

tindakannya sendiri secara sadar psikologis dan akibat sendiri. di dalamnya atau yang mungkin dihasilkan darinya.⁵⁰

3. Pelaksanaan Itikad Baik.

Iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak adalah berarti kepatuhan, yaitu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan dan bertujuan untuk mencegah kelakuan yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak.⁵¹

Makna iktikad baik mengacu kepada standar perilaku yang reasonable yang tidak lain bermakna bahwa orang harus mematuhi janji atau perkataannya dalam segala keadaan, atau suatu tindakan yang mencerminkan standar keadilan atau kepatutan masyarakat sebagai penghormatan tujuan hukum. Iktikad baik tersebut tidak hanya mengacu kepada iktikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab iktikad baik merupakan bagian dari masyarakat. Pelaksanaan asas iktikad baik bukan hal sederhana, hal ini penting dilaksanakan dalam setiap kontrak yang telah disepakati bersama.

⁵⁰ Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa, 2012, hlm 45

⁵¹ Luh Nila Winarni. 2015. Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan. Bali. Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 11 No.21. Fakultas Hukum. UDAYANA. hlm. 4-9

4. Fungsi Iktidak Baik.

Iktidak baik telah menjadi asas yang sangat penting dalam hukum. Asas ini telah diterima dalam berbagai sistem hukum. Asas ini memiliki fungsi yang sangat penting dalam hukum kontrak. Di dalam doktrin dan yurisprudensi di Belanda, asas iktidak dalam perkembangannya memiliki beberapa fungsi sebagaimana dijelaskan di bawah ini.

a. Penafsiran Kontrak Harus Didasarkan pada Iktidak Baik.

Asas iktidak baik memegang peranan penting dalam penafsiran kontrak. Dalam beberapa sistem hukum lainnya, seperti hukum kontrak Belanda, peranan iktidak baik dalam penafsiran kontrak dibangun oleh pengadilan. Jika kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan iktidak baik, maka setiap isi kontrak harus ditafsirkan secara fair atau patut. Pada waktu yang lalu dianut pendapat baik di kalangan sarjana maupun peraturan perundang-undangan bahwa penafsiran kontrak hanya diperlukan untuk sesuatu yang tidak jelas. Jika isi kontrak telah jelas, maka tidak diperlukan penafsiran. Sehubungan dengan hal ini Pasal 1378 BW (lama) Belanda menentukan bahwa jika kata-kata suatu kontrak telah jelas, tidak diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran (*indeen de bewoordingen eener overeenkomst duidelijk zijn, mag men daarvan door uitlegging niet afwijken*). Sekarang ini dianut paham bahwa dalam penafsiran kontrak tidak lagi dibedakan antara isi kontrak yang jelas dan yang tidak jelas, bahkan terhadap kata-kata yang tampak jelas, dapat dilakukan penafsiran dengan mengarahkannya kepada

kehendak para pihak atau keadaan khusus yang relevan untuk menentukan makna yang mereka maksud.

b. Fungsi Iktikad Baik yang Menambah (*aanvulling van de verbintenis*).

Dengan fungsi yang kedua, iktikad baik dapat menambah isi suatu perjanjian tertentu dan juga dapat menambah kata-kata ketentuan undang-undang mengenai perjanjian itu. Fungsi yang demikian ini dapat diterapkan apabila ada hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak tidak secara tegas dinyatakan dalam kontrak. Jadi, iktikad baik dalam kasus ini menambah isi perjanjian dan undang-undang.

c. Fungsi Iktikad Baik yang Membatasi atau Meniadakan (*beperkende of derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid*).

Dalam fungsi iktikad baik yang ketiga adalah fungsi membatasi dan meniadakan. Beberapa para pakar hukum sebelum perang berpendapat bahwa iktikad baik juga memiliki fungsi ini. Mereka mengajarkan bahwa suatu perjanjian tertentu atau suatu ketentuan undang-undang mengenai kontrak itu dapat dikesampingkan, jika sejak dibuatnya kontrak itu keadaan telah berubah, sehingga pelaksanaan kontrak itu menimbulkan ketidakadilan. Dalam keadaan yang demikian itu, kewajiban kontraktual dapat dibatasi, bahkan ditiadakan seluruhnya atas dasar iktikad baik. Iktikad baik tidak dapat mengesampingkan perjanjian yang demikian itu. Dengan fungsi ini hakim dapat mengesampingkan isi perjanjian atau peraturan perundang-undangan

yang berkaitan dengan perjanjian jika terjadi perubahan keadaan. Perubahan keadaan itu sedemikian rupa mengakibatkan pelaksanaan apa yang terdapat dalam suatu perjanjian atau peraturan perundangundangan menjadi tidak adil lagi.

E. JUAL BELI DALAM PERSPEKTIF ISLAM.

Bagi Bahasa jual beli merupakan pertukaran ataupun silih mengubah. Sebaliknya bagi penafsiran fikih, jual beli ialah mengubah benda dengan benda yang lain dengan rukun serta ketentuan tertentu. Jual beli pula dapat dimaksud mengubah duit dengan benda yang dikehendaki cocok dengan rukun serta ketentuan tertentu. Setelah melaksanakan jual beli secara legal, benda yang hendak dijual jadi kepunyaan pembeli sebaliknya duit yang telah dibayarkan pembeli selaku pengganti dari harga benda tersebut.

a. Hukum Jual Beli

Jual beli sudah terdapat semenjak era dahulu, walaupun wujudnya berbeda. Jual beli pula dibenarkan serta berlaku dari era Rasulullah Muhammad SAW Hingga dikala ini. Jual beli telah hadapi pertumbuhan bersamaan dengan pemikiran serta pemenuhan kebutuhan manusia.

Jual beli yang terdapat di warga di antara lain ialah:

- 1) Jual beli barter(ubah mengubah benda dengan benda);
- 2) Money charger(pertuka mata duit),
- 3) Jual beli kontan(langsung dibayar tunai);
- 4) Jual beli dengan metode mengangsur(kredit):

- 5) Jual beli dengan metode lelang(ditawarkan kepada warga universal buat menemukan harga paling tinggi).

Bermacam berbagai wujud dari jual beli tersebut hingga wajib dicoba cocok dengan hukum jual beli dalam agama Islam. Hukum asal dari jual beli merupakan mubah(boleh). Allah SWT telah menghalalkan aplikasi jual beli cocok dengan syarat serta syariat- Nya. Kutipan ayat dalam Al- Quran Surah al- Baqarah ayat 275 Allah SWT berfirman:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخْبِطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا
الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ⁵²

Itu berarti:

“Para rentenir tidak bisa bangun, tapi statusnya seperti orang yang kesurupan (gelisah) penyakit gila. sebenarnya sama dengan riba, padahal Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. dan sisanya (tergantung) Allah. Orang yang kembali (riba), hingga orang itu menjadi penghuni neraka; mereka kekal di sana.” (Q.S.A-Baqarah:275)

Usaha jual beli tidak boleh bertentangan dengan syariat Islam. Prinsip jual beli dalam Islam adalah tidak merugikan salah satu pihak baik penjual maupun pembeli. Jual beli harus sukarela, bukan paksaan.

⁵² Q.S. A-Baqarah: 275

Hal ini juga diungkapkan oleh Allah dalam pesan An-Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا⁵³

Maksudnya:“ Wahai orang- orang yang beriman, janganlah kalian silih memakan harta Sesamamu dengan jalur yang batil(fidak benar) kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas bawah suka sama suka di antara kalian.”

a) Rukun Jual Beli

Jual beli dinyatakan legal bila telahenuhi rukun serta ketentuan Jual heli. Rukun jual beli merupakan suatu yang wajib terdapat dalam jual beli. Bila salah satu dari rukun jual beli tidak terpenuhi, hingga jual beli tidak dapat dicoba.

Ada pula sebagian rukun serta ketentuan jual beli bagi agama islam merupakan:

1) Penjual serta pembeli

- ▪ Berakal sehat. Jadi orang edan ataupun bodoh tidak legal melaksanakan jual beli, sebab dia terletak di dasar kekuasaan walinya.
 - ▪ Baligh(berusia). Anak kecil pula tidak legal melaksanakan jual beli.
- Dalam suatu hadist dipaparkan:“ Terdapat 3 kalangan yang terbebas dari hukum: orang yang tidur hingga dia bangun, orang edan hingga dia sembuh, serta kanak- kanak sampai dia berusia.”

⁵³ QS. An-Nisa:29

- Atas bawah keinginan sendiri. Menjual ataupun membeli suatu atas paksaan orang lain hingga hukumnya tidak legal. Dalam suatu hadist dipaparkan: “Jual beli itu cuma legal dengan suka sama suka.”

2) Benda/ barang yang dijual

Benda/ barang yang dijual belikan wajibenuhi persyaratan antara lain:

- Benda tersebut kepunyaan legal sang penjual.
- Benda tersebut suci. Maksudnya benda najis tidak legal buat diperjual-belikan, semacam arak, babi, darah, dan benda-benda lain yang tercantum najis.
- Benda itu jelas serta dapat diserahkan misalnyamenjual ikan di laut itu tidak legal. Sebab jual beli tersebut tercantum ialah penipuan serta dilarang agama.

3) Perlengkapan ubah yang legal (uang)

4) Ijab Kabul⁵⁴

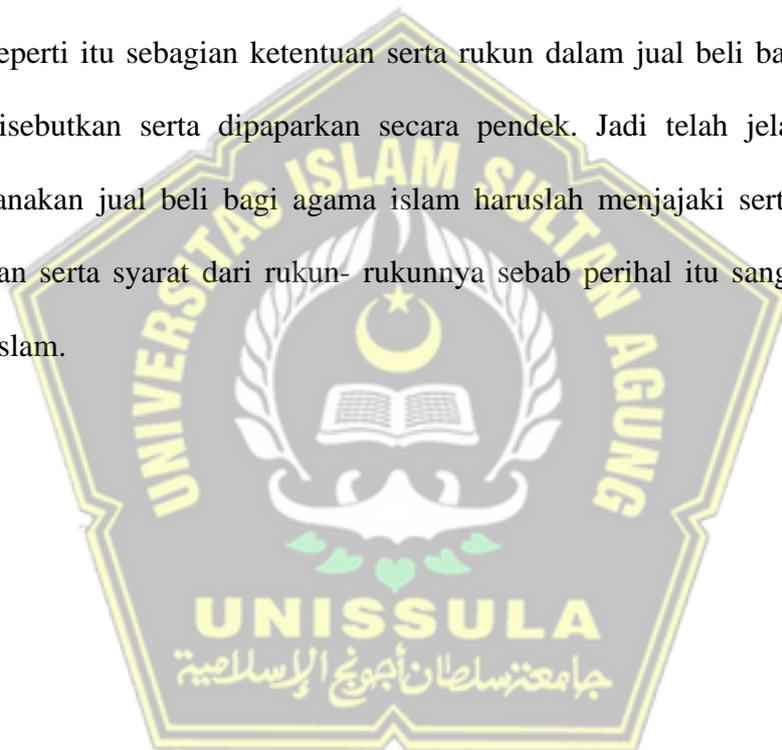
Jual beli berlangsung dengan ijab serta qabul, kecuali beberapa barang kecil, cuma lumayan dengan silih berikan cocok dengan adat Kerutinan yang telah berlaku. Bagi para ulama terdapat sebagian ketentuan yang harus dicermati dalam ijab serta qabul, antara lain:

- Ucapan ijab serta qabul wajib bersambung. Maksudnya, setelah sang penjual mengucap ijab, hingga sang pembeli hendaklah mengucapkan qabul.

⁵⁴ <http://www.bilvapediapedia.com/2013/13/04/pengertian-jual-beli-dan-ruang.html#WM9Uwdi21dg>, diakses pada tanggal 24 oktober 2022 pukul 15.15

- Ada persesuaian antara ijab serta qabul; bila tidak terdapat kesesuaian, hingga akad jual belinya tidak legal.
- Ijab serta qabul tidak disangkut- pautkan dengan yang lain. Misalnya, sang penjual mengatakan: Bila aku jadi berangkat, hingga aku jual benda ini sekian ataupun sang pembeli mengatakan: Aku hendak membeli benda ini dengan harga sekian jika hujan turun

Seperti itu sebagian ketentuan serta rukun dalam jual beli bagi islam yang telah disebutkan serta dipaparkan secara pendek. Jadi telah jelas kalau buat melaksanakan jual beli bagi agama islam haruslah menjajaki serta mencermati ketentuan serta syarat dari rukun- rukunnya sebab perihal itu sangat disarankan dalam islam.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kriteria atau Persyaratan yang Wajib dipenuhi agar Seseorang (Pembeli dan Penjual) dikatakan beritikad baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah.

Perjanjian dipahami atas dasar itikad baik, artinya setiap orang yang mengadakan perjanjian harus melakukannya dengan itikad baik. Itikad baik merupakan konsep yang abstrak dan sulit diungkapkan, sehingga masyarakat cenderung mengajukannya di pengadilan. Niat baik dalam kinerja kontrak dikaitkan dengan kepraktisan dan ketepatan waktu. Definisi itikad baik yang sulit tidak menjadikan itikad baik sebagai kata asing, tetapi hanya tercermin dalam definisi yang berbeda dari beberapa ahli.

Istilah “niat baik” sebagaimana dimaksud dalam ajaran “pembeli dengan itikad baik dilindungi undang-undang” adalah asas itikad baik yang mempunyai fungsi yang sama dalam hukum properti, dimana barang yang diperoleh dengan itikad baik harus diperoleh dengan itikad baik. hukum. Dengan demikian perlindungan hukum pembeli dengan itikad baik pada hakekatnya merupakan perlindungan hukum bagi pembeli, karena ia memperoleh hak kebendaan dengan itikad baik. Yaitu tidak mengenal cacat dan kekurangan (proses pencapaian) hal-hal yang ditentukan dalam Pasal 531 KUH Perdata.

Menurut hukum Islam yang surah an-Nisa ayat 29 dijelaskan bahwa manusia di larang memiliki barang yang tidak halal sebagaimana penambahan kekayaan dengan jalan yang batil atau yang tidak benar oleh syara', tetapi hendaknya dilakukan dengan jalan memberi, menerima pemberian secara penuh kerelaan. Jual beli yang mabrur adalah setiap jual beli yang tidak ada dusta dan khianat, sedangkan dusta itu adalah penyamaran dalam barang yang dijual, dan penyamaran itu adalah menyembunyikan aib barang dari penglihatan pembeli. Bahwa berdasarkan uraian tentang jual beli menurut islam, ada syarat yang harus dipenuhi oleh kedua pihak penjual dalam pelaksanaan jual beli, dimana pihak penjual tidak boleh berbohong, berbuat dusta dan khianat, menyamarkan objek barang yang dijual, dan menyembunyikan aib dari barang yang akan dijual. Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk pengalihan hak guna tanah secara tunai. Cerah, artinya perbuatan pemindahan hak itu harus didengarkan di hadapan kepala adat yang bertindak sebagai pejabat yang menjamin legitimasi dan keabsahan peralihan hak itu, agar dapat bertindak. Tunai berarti perbuatan memindahkan hak dan pembayaran iuran yang dilakukan secara bersamaan. Transaksi atas tanah tipe ini diucap selaku transaksi perbuatan hukum bertabiat duapihak(tweezijdige rechtshandeling) yang pada intinya transaksi dicoba buat melaksanakan pengoperan, penyerahan dengan pembayaran kontan.

Menurut Prof. Dr. Siti Ismijati Jenie., S.H., C.N, iktikad baik dalam arti subyektif disebut kejujuran. Hal itu terdapat dalam Pasal 530 KUHPerdara dan

seterusnya yang mengatur mengenai kedudukan berkuasa (bezit). Itikad baik dalam arti subyektif ini merupakan sikap batin atau suatu keadaan jiwa.⁵⁵

Itikad baik menurut M.L Wry adalah: “Perbuatan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja, tetapi juga dengan melihat kepentingan orang lain”⁵⁶

Berdasarkan pendapat kedua ahli diatas, itikad baik merupakan suatu perbuatan yang timbul dari dalam diri seseorang yang pada dasarnya menjelaskan tanpa ada penambahan atau pengurangan terhadap memberitahukan suatu objek. Perjanjian jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli merupakan suatu kegiatan penyerahan barang yang dilakukan oleh penjual dengan sebagai gantinya pembeli akan melakukan penyerahan pembayaran yang disepakati oleh kedua belah pihak. Barang yang akan dijadikan objek jual beli haruslah jelas mengenai status kepemilikan dan asal usulnya, dalam pelaksanaan jual beli tanah maka pihak penjual seharusnya juga memiliki itikad baik berupa memberikan keterangan yang sebenarnya tanpa ada yang disembunyikan berkaitan dengan asal usul tanah, lokasi dan luas tanah, status tanah, dan kepemilikan tanah tersebut, di samping tu sebagai pembeli juga ditetapkan standart itikad baik yang harus dil-

⁵⁵ Humas UGM. Pengukuhan Prof Ismijati Jenie: Itikad Baik Sebagai Asas Hukum. <https://ugm.ac.id>. diakses tanggal 24 Februari 2023

⁵⁶ Ahmad Riansyah, 2022, *Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 01 No. 1, Palembang, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda Palembang.

akukan oleh seorang pembeli berupa harus mengetahui kepemilikan secara langsung, pembayaran dilakukan di hadapan Notaris dan PPAT, dilakukan pengecekan terhadap status tanah tersebut melalui Notaris dan PPAT. Apabila serangkaian yang dilakukan oleh para pihak telah dipenuhi, maka pada dasarnya apabila terjadi sengketa pihak yang telah memenuhi dan melakukan persyaratan diatas bisa di kategorikan dalam pihak yang beritikad baik yang telah di dahului sikap batin atau keadaan jiwa melakukan jual beli tanpa tipu muslihat,tanpa cilat-cilat,akal-akal, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja, tetapi juga dengan melihat kepentingan orang lain.

Aturan mengenai penjual yang beritikad baik juga diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara,dimana seorang penjual tanah juga harus melakukan tahapan agar pihaknya dikategorika sebagai penjual yang beritikad baik dengan memenuhi persyaratan yaitu :

- a. Bukti Kepemilikan tanah/ Kuasa Jual ketika bertindak sebagai kuasa jual ;
- b. Bukti pembayaran pajak ;
- c. Bukti peralihan hak dari pemilik sebelumnya ke pemilik sekarang ;
- d. Bukti apabila objek tanah tidak dalam sengketa

Bahwa berdasarkan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Hasil Rumusan Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada point 4 menyebutkan bahwa mengenai pengertian pembeli yang beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata

tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundangundangan,yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau ;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997), atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
- Dilakukan secara tunai dan terang(dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah Setempat);
- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli Dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak :

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

- Penjual adalah orng yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status sita, atau;

- Tanah/obyek 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;

Bahwa berdasarkan kasus posisi Putusan Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Kng Penggugat telah melaksanakan proses transaksi jual beli yang telah memenuhi semua ketentuan ketentuan yang di tetapkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Hasil Rumusan Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada point 4 menyebutkan bahwa mengenai pengertian pembeli yang beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 19 Oktober 2014 pada huruf a yaitu :

a) Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundangundangan, yaitu :

1. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997)

Bahwa, pada tanggal 13 Agustus 2019 Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah dari Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II, yang terdiri atas – Satu bidang tanah berikut bangunan yang berdiri dan tertanam diatasnya, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 460/Kertawangunan, tercatat atas nama

Tergugat I, dengan luas tanah 601 m² yang terletak di Blok Jalan Desa, Desa Kertawangunan, Kecamatan Sindangagung, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Bara. – Satu bidang tanah berikut segala sesuatu yang tertanam di atasnya, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Kertawangunan, tercatat atas nama Tergugat I, dengan luas tanah 839 m² yang terletak di Blok Jalan Desa, Desa Kertawangunan, Kecamatan Sindangagung, Kabupaten Kuningan, Propinsi Jawa Barat.

Bahwa setelah meneliti dan mencermati bukti surat tertanda P-3 dan P-5 serta dihubungkan dengan bukti surat tertanda TT.II-2 dan TT.II-3 diperoleh fakta bahwa telah terjadi peralihan hak milik berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Kertawangunan Kecamatan Sindangagung Kabupaten Kuningan Jawa Barat antara Tergugat I dengan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 460 seluas 601 M² atas nama Ismail Zainal Sholeh dan sertifikat Hak Milik Nomor 461 seluas 839 M² atas nama Ismail Zainal Sholeh melalui jual beli dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Akta Jual beli Nomor 57/2019 dan Nomor 58/2019 pada tanggal 13 Agustus 2019, sehingga karena berdasarkan ketentuan diatas peralihan hak milik atas tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur sehingga sah menurut hukum, disamping itu dengan telah beralihnya hak milik berupa tanah dan bangunan dari Tergugat I kepada Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka dengan sendirinya sertifikat hak Milik Nomor 460 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 461 Desa Kertawangunan atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum milik Penggugat.

Berdasarkan bukti-bukti surat tertanda P-3, P-5, P7, P-8, P-12 dan P-14 serta bukti surat tertanda TT.II-2 dan TT.II-3 adalah merupakan fakta bahwa Tergugat I dengan Penggugat telah terikat dalam suatu hubungan hukum yang sah sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang didalam telah memuat persetujuan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, hal mana peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Kertawangunan Kecamatan Sidangagung Kabupaten Kuningan Jawa Barat telah dilakukan Tergugat I dengan Penggugat secara tunai, dan peralihannya dilakukan dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;

2. Dilakukan secara tunai dan terang.

Bahwa kedua bidang tanah dan bangunan tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.1.100.000.000.- (satu miliar seratus juta rupiah) dan dilakukan pembayaran dan penandatanganan Akte Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang untuk itu yaitu Turut Tergugat I., sehingga atas Sertifikat Hak Milik Nomor 460/Kertawangunan telah diterbitkan Akte Jual Beli Nomor 57/2019, tanggal 13 Agustus 2019 dan untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Kertawangunan diterbitkan Akte Jual Beli Nomor 58/2019, tanggal 13 Agustus 2019.

3. Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli Dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual.

Bahwa telah dilakukan pengecekan terhadap dua objek jual beli oleh Penggugat, dan ditemukan kebenarannya bahwa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 460/Kertawangunan, tercatat atas nama Ismail Zainal Soleh (Tergugat I), dengan luas tanah 601 m² yang terletak di Blok Jalan Desa, Desa Kertawangunan, Kecamatan Sindangagung, Kabupaten Kuningan dan itu bidang tanah berikut segala sesuatu yang tertanam di atasnya, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Kertawangunan, tercatat atas nama Zainal Soleh (Tergugat I), dengan luas tanah 839 m² yang terletak di Blok Jalan Desa, Desa Kertawangunan, Kecamatan Sindangagung, Kabupaten Kuningan, Propinsi Jawa Barat

4. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Berdasarkan dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti tertanda P-3 berupa Akta Jual beli Nomor 57/2019 tanggal 13 Agustus 2019 dan bukti P-5 berupa Akta Jual beli Nomor 58/2019 tanggal 13 Agustus 2019 serta dihubungkan dengan bukti surat tertanda P-4 berupa Sertifikat Hak milik Nomor 460 Desa Kertawangunan seluas 601 M² dan bukti tertanda P-6 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 461 Desa Kertawangunan seluas 839 M² bahwa telah terjadinya jual beli tanah dan bangunan yang menjadi sengketa antara Tergugat I dengan Penggugat dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan bukti surat tertanda P-12 dan P-14 berupa kwitansi pembayaran yang diterima oleh Tergugat I, dan kemudian berdasarkan Akta jual beli Nomor 57/2019 dan akta jual beli Nomor 58/2019 tersebut telah terbitlah balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 460/Kerwangunan dan Sertifikat Hak Milik Nomor

461/Kertawangunan dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat oleh Turut Tergugat II.

Bahwa berdasarkan nilai NJOP yang telah ditentukan oleh pejabat terkait Maka dalam hal jual beli tersebut Penggugat selaku Pembeli telah membeli objek tersebut dengan harga yang layak.

b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain :

1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

Berdasarkan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2020/PN diketahui bahwa penjual atas nama Ismail Zainal Soleh (Tergugat I) adalah pemilik sah dari sertifikat Sertifikat Hak milik Nomor 460 Desa Kertawangunan seluas 601 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 461 Desa Kertawangunan seluas 839 M².

2. Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status sita, atau;

Bahwa, sebelum dilaksanakan pembayaran dan penandatanganan Akte Jual beli dihadapan Turut Tergugat I , Turut Tergugat I telah melakukan pengecekan status pada kantor Turut Tergugat II , dari kantor Turut Tergugat I menyatakan terhadap SHM No,460/Desa Kertawangunan dan SHM No.461/Desa Kertawangunan atas nama Tergugat I tidak terdapat catatan mengenai sita atau beban lain atau dengan kata lain status tanah dan bangunan yang tercatat dalam sertifikat hak milik tersebut tidak bermasalah.

Bahwa tanah yang dijual belikan tersebut memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 460 seluas 601 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 461 seluas

839 M2 atas nama Ismail Zainal Sholeh (Tergugat I) ketika dilakukan jual beli dengan Penggugat tidak dalam status dan catatan penyitaan karena telah dilakukan pengecekan pada Kantor Turut Tergugat II;

3. Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Berdasarkan keterangan dari Turut Tergugat II objek sita didaftarkan pada buku tanah yang telah dimatikan karena terhadap SHM No,102/Desa Kertawangunan telah dilakukan pemecahan hak oleh Tergugat I di kantor Turut Tergugat II pada tanggal 15 Januari 2019 menjadi SHM No,460/Desa Kertawangunan dan SHM No.461/Desa Kertawangunan (sebelum pelaksanaan sita jaminan dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Agama Kuningan).

Bersumber pada hasil penelitian pada Putusan No 10/ Pdt. G/ 2020/ PN Kng, hingga penulis bisa mengambil kesimpulan hal- hal yang wajib Dipadati Supaya Seorang(Pembeli) Dikatakan Selaku Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah ialah pembeli harus dalam membeli tanah dari penjual selaku owner tanah yang dibuktikan dengan fakta kepemilikan yang legal, jual beli dicoba di hadapan PPAT, pada waktu jual beli tanah objek jual beli tidak lagi dalam sita ataupun masalah serta apabila ada gugatan pembatalan akta jual beli tanah, penggugat wajib meyakinkan kalau jual beli tersebut bisa dibatalkan bila melanggar ketentuan subjektif yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata serta batal demi hukum bila

melanggar ketentuan objektif, setelah itu akta tersebut cuma hendak jadi akta dibawah tangan saja serta tidak memiliki kekuatan hukum.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Perikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah Dalam Putusan Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Kng.

Perlindungan hukum secara umum merupakan bentuk pelayanan yang diberikan oleh penegak hukum atau aparat keamanan yang memberikan kenyamanan fisik dan emosional kepada korban dan hukuman melalui intimidasi, pelecehan, atau intimidasi, kekacauan, terorisme dan kekerasan. Pada saat yang sama, perlindungan hukum dari sudut pandang kontrak penjualan untuk pembeli yang dapat diandalkan dan semua pihak yang dipercaya adalah prinsip sistem hukum Indonesia, berdasarkan hukum yang sangat dihormati. Kontrak penjualan yang dapat dipercaya berdasarkan standar hukum harus dianggap legal, terutama jika penjualan tidak dilakukan berdasarkan hukum atau hukum adat.⁵⁷

Pembeli adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dibelinya. Bisa juga disebut pembeli dari konsumen luar negeri, dalam kamus bahasa Indonesia disebut orang yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu dari penjual. Berdasarkan analisis Putusan No.10/Pdt. G/ 2020 / PN Kng, timbul sengketa antara pembeli dengan pihak ketiga bahwa pihak (penggugat) selaku pembeli yang menjadi objek sengketa dalam Putusan No. 10/Pdt. G/2020/ PN Kng diadakan secara sepihak dalam perkara pokok Tergugat III

⁵⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm 191.

merubah kunci rumah atas tanah bangunan yang terdaftar dalam sertifikat hak milik No.460/ Kertawangunan atas nama pemilik yang diajukan tanpa seizin pemohon. Dapat dilihat bahwa pokok persoalan pembeli (penggugat) muncul dari perspektif proses jual beli percobaan, yang bersumber dari ketentuan hukum Indonesia dan hukum positif Indonesia.

Pembeli dapat dianggap beritikad baik, apabila telah memeriksa dengan seksama fakta-fakta penting (informasi fisik) dan sah nya peralihan hak (informasi hukum) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan selama peralihan hak atas tanah. Apabila pembeli mengakui atau bermaksud mengakui kesalahan dalam proses peralihan hak guna tanah (misalnya penjual tidak cakap) tetapi penjual tetap melakukan jual beli, tidak dapat dianggap pembeli beritikad baik. Dalam Putusan No. 10/Pdt. G/ 2020/ PN Kng, apabila pihak pembeli telah melaksanakan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dimana penggugat atau pembeli telah melakukan verifikasi keterangan sah dan faktual mengenai tanah yang dipersengketakan dalam putusan tersebut, sebelum membayar dan menandatangani jual beli dokumen di hadapan Turut Tergugat I, Turut Tergugat I melakukan pemeriksaan status di kantor Termohon II di kantor Turut Tergugat I menyatakan menyatakan SHM bersih dan tidak ada penyitaan pada saat hendak melakukan pembelian dan pembelian.

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam jual beli merupakan asas yang sangat dihormati. Jual beli dengan itikad baik dianggap sah meskipun penjualannya tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam hukum adat (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.

242 K/Sip/1958). Karena pembeli yang berakhlak baik harus dipertimbangkan oleh hakim baik kerugian materil maupun formil. Banyak keputusan pengadilan melindungi mereka yang bertindak dengan itikad baik dan tidak melindungi pembeli atau penjual yang tidak bertindak dengan itikad baik.⁵⁸

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa dalam Putusan No. 10/Pdt. G/ 2020 / PN Kng. Pemohon atau orang-orang dalam uraian ini yang ditunjuk sebagai pembeli termasuk di antara pembeli yang bonafid. Berdasarkan hal tersebut dalam Putusan No. 10/Pdt.G/ 2020 / PN Kng. Penggugat atau salah satu uraian yang ada adalah bahwa pembeli tidak menyadari adanya potensi cacat serta adanya penyitaan karena tergugat I, yang akhirnya mengajukan tuntutan balik kepada pihak ketiga. Putusan No. 10/Pdt.G/ 2020 / PN Kng. pembeli membeli tanah tersebut dari penjual melalui notaris sesuai kontrak jual beli nomor 57/2019 tanggal 13 Agustus 2019 dan untuk akta kepemilikan digital property Kertawangunan diterbitkan akta jual beli nomor. 58/2019, 13/08/2019. Pasal 1492 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa meskipun pada waktu penandatanganan akad jual beli, tetapi Syarat-syarat Perjanjian itu belum ditentukan, penjual demi hukum selalu menjamin kepada pembeli bahwa barang yang dijualnya tidak dapat dituntut. oleh pihak ketiga dan tidak ada pajak, dalam putusan ini disebutkan bahwa penjual lebih bertanggung jawab atas barang

⁵⁸ Fidela Faustina, 2022, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2518 K/Pdt/2018)*, Jurnal Pakuan Law review, Vol.8 No. 01, Bogor, Universitas Pakuan.

yang dijual kepada pembeli dalam hal ini juga disebutkan bahwa pembeli ingin dilindungi oleh penjual setelah atau sebelum penjualan.

Tiap pihak yang membuat serta melakukan kontrak wajib mempunyai itikad baik terhadapnya. Pasal 1338 paragraf 3 KUHPerdara melaporkan kalau seluruh kontrak wajib dicoba dengan itikad baik. Dengan kata lain, isi kontrak/ perjanjian didasarkan pada itikad ataupun itikad baik para pihak pada dikala kontrak terbuat serta dilaksanakan. Bila di setelah itu hari nyatanya salah satu pihak yang berkontrak berperan curang baik dalam pembuatan ataupun penerapan kontrak, *goodwill* tersebut tunduk pada proteksi hukum.

Hingga pembeli yang beritikad baik ataupun sebab salah satu pihak lalai penuhi akad jual beli bisa menerima ubah rugi bagi syarat Pasal 1267 KUH Perdata, yang melaporkan kalau“ pihak yang jadi sasaran akad itu tidak penuhi. dia bisa memilah apakah, bila masih instan, dia memforsir pihak lain buat melakukan akad ataupun apakah dia menuntut pemutusan akad serta penggantian bayaran, kerugian serta bunga.

Pembeli yang dapat dipercaya dilindungi oleh Pasal 1491 KUH Perdata yang membagikan proteksi berbentuk jaminan yang ialah kewajiban penjual kepada pembeli serta bertujuan buat menjamin 2 perihal awal ialah kemampuan benda secara nyaman. Buat penjualan, lain- lain terhadap cacat benda yang tersembunyi ataupun sejenisnya, semacam alibi pencabutan. Jual beli hak atas tanah yang dicoba bagi tata metode serta ketentuan hukum, walaupun tidak sempurna, diresmikan serta diresmikan kalau sebetulnya sudah terjalin sengketa hukum antara 2 pihak,

ialah antara penjual serta pembeli, serta walaupun demikian masalah pula ialah perlengkapan fakta yang legal, diatur dalam KUH Perdata, spesialnya dalam Pasal 1866, apabila salah satu perlengkapan fakta itu berbentuk pesan ataupun fakta tertulis, perihal ini ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 1874 KUH Perdata, yang melaporkan kalau salah satu perlengkapan fakta tertulis pula meliputi surat- surat yang ditulis serta ditandatangani ataupun dibubuhi cap bunda jari oleh para pihak dalam kontrak. Jual beli yang dicoba secara legal bersumber pada ketentuan hukum, walaupun tidak sempurna, bisa dijadikan selaku perlengkapan fakta, bukan ialah perlengkapan fakta yang kokoh yang bisa dijadikan perlengkapan fakta peralihan hak atas benda yang bersangkutan. sebab bagi Pasal 37 Keputusan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, hak peralihan hak atas tanah cuma bisa didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dikeluarkan oleh notaris. Ini berarti kalau transfer properti yang mengikat secara hukum bisa didaftarkan serta dikirim ke kantor negeri buat ditransfer. Tetapi bila sesuatu dikala terjalin perselisihan yang mempertanyakan jual beli, hingga akad jual beli bisa dijadikan perlengkapan fakta, walaupun perlengkapan buktinya lemah.

Perlindungan hukum jika dikaitkan dengan kasus yang terkait dengan putusan No. 10/Pdt. G/ 2020 / PN Kng. Hal ini mencerminkan adanya perlindungan hukum yang diberikan oleh majelis hakim atas dasar putusan mengabulkan gugatan penggugat dan menyatakan penggugat sebagai pembeli yang bonafid.

Menurut analisis penulis, majelis hakim mengatakan bahwa dengan itikad baik dalam putusan, hukum melindungi pembeli jika terjadi perselisihan terkait jual beli pekarangan. karena perbuatan jual beli itu dilakukan dengan sah dan sempurna,

maka akad jual beli itu telah sepenuhnya memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas-asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, yang mana perjanjian itu akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak. Para pihak yang membuat perjanjian didasarkan pada asas pacta sunt servanda, sehingga perjanjian tersebut dapat merupakan suatu instrumen de facto, walaupun mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, tetapi tidak sempurna.

Wujud perlindungan hukum terhadap pembeli yang memperoleh hukuman dari majelis hukum Negara Kuningan merupakan Melaporkan legal jual beli yang dicoba oleh Penggugat dengan Tergugat I atas bidang- bidang tanah serta bangunan yang tercatat atas Sertifikat Hak Kepunyaan No 460/ Kertawangunan bersumber pada Akta Jual Beli No 57/ 2019, bertepatan pada 13 Agustus 2019 serta buat Sertifikat Hak Kepunyaan No 461/ Kertawangunan bersumber pada Akta Jual Beli No 58/ 2019, bertepatan pada 13 Agustus 2019; Melaporkan tanah serta bangunan yang tercatat tiap- tiap dalam Sertifikat Hak Kepunyaan No 460/ Kertawangunan serta Sertifikat Hak Kepunyaan No 461/ Kertawangunan merupakan legal secara hukum kepunyaan Penggugat, Melaporkan Penggugat merupakan Pembeli yang beritikad baik;

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Dari penjabaran pada Bab Hasil Penelitian dan Pembahasan, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kriteria atau Persyaratan yang Wajib dipenuhi agar seseorang (Pembeli dan penjual) dikatakan beritikad baik dalam transaksi jual beli ialah: Kriteria atau Persyaratan yang wajib dipenuhi agar seseorang (Pembeli dan penjual) dikatakan beritikad baik dalam transaksi jual beli ialah: Dari pihak pembeli, wajib membuktikan kepemilikan tanah yang sah yang dibeli dari pihak penjual sebagai pemilik tanah, dilakukan di hadapan PPAT, dan tanah sebagai objek jual beli tidak sedang dalam sita atau perkara; sedangkan dari pihak Penjual, wajib memenuhi Bukti Kepemilikan tanah/Kuasa Jual ketika bertindak sebazai kuasa jual. Bukti-pembayaran pajak, Bukti peralihan hak dari pemilik sebelumnya ke pemilik sekarang dan membuktikan tanah tidak dalam sengketa, berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dan ketentuan hukum Islam yang diatur dalam surah an-Nisa ayat 29.
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas perikatan jual-beli hak atas tanah dalam Putusan No.10/Pdt.G/2020/PN Kng. ialah bahwa pihak pembeli dapat mengajukan hak nya melalui gugatan kepada pihak penjual di Pengadilan. Dengan adanya putusan Pengadilan No. 10/PDT/PN-Kng pada pertimbangan hakim yang berdasar pada ketentuan

hukum yang ada, baik dalam KUH Perdata maupun Perjanjian yang mengikat keduanya, pihak pembeli memiliki kedudukan dan hak yang sama dengan pihak Penjual, sehingga dalam hal ini Pembeli berhak memperoleh perlindungan hukum dari Negara, dengan menyatakan bahwa sah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I atas bidang-bidang tanah dan bangunan yang tercatat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 460/Kertawangunan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 57/2019, tanggal 13 Agustus 2019; Menyatakan tanah dan bangunan yang tercatat masing-masing dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 460/Kertawangunan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Kertawangunan adalah sah secara hukum milik Penggugat.

B. Saran.

Saran yang penulis berikan dalam perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah yakni sebagai berikut:

1. Kepada para pihak dalam jual beli tanah, khususnya pembeli supaya melakukan jual beli tanah sesuai dengan Pesan Edaran Mahkamah Agung No 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Hasil Rumusan Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 yang pada pokoknya jual beli harus dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997), membeli dari pemilik tanah secara langsung, membeli dengan harga layak, dilakukan pengecekan objek, memastikan objek tidak dalam sita, dan mengecek lewat BPN.

2. Bahwa hendaknya hakim dalam mengambil keputusan haruslah melindungi kepentingan pembeli yang beritikad baik, sehingga pembeli mendapatkan perlindungan hukum dan terhindar dari kerugian yang dideritanya.



DAFTAR PUSAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Andi Hamzah, *Delik-delik tertentu dalam KUHP*, Sinar Grafika: Jakarta, 2016
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Edisi Revisi. Jakarta, 2003
- Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary, ninth edition*, St. Paul: West, 2000.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo, 2014
- Erdward Wiiliam, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Skripsi Hukum Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2017
- H. Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, Edisi ke II Cetakan Ketiga, 2019
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: UI Press, 2011.
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm, 2004.
- R.M Suryodiningrat, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 2016
- Socdharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta 2004
- Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali 2017
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Perss, Jakarta, 2019.
- Soerojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, MCMLXXXII, 1982
- Sri Sumawarni, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang, 2012
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2012
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana, Subekti, *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014,
- Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2012
- Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2001
- Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2015

Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 2013

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

Undang-undang Perlindungan Konsumen

C. Jurnal.

Utami, Ketut Dezy Ari. 2014. “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan”. Dalam *Jurnal Arena Hukum*, Volume 7, Nomor 2, Halaman 151–302. Malang: Universitas Brawijaya.

Luh Nila Winarni. 2015. *Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan*. Bali. *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 11 No.21. Fakultas Hukum. UDAYANA.

Ahmad Riansyah, 2022, *Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 01 No. 1, Palembang, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda Palembang.

Fidela Faustina, 2022, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2518 K/Pdt/2018)*, *Jurnal Pakuan Law review*, Vol.8 No. 01, Bogor, Universitas Pakuan.

Paramita Rosandi, 2016, *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadiln, Vol. 4. No.3, Nusa Tenggara Barat, Universitas Mataram.

D. Internet

<http://www.bilvopedia.com/2013/13/04/pengertian-jual-beli-dan-ruang.html#WM9Uwdi21dg>

<https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/>

<https://realmaczman.wordpress.com/2011/06/15/hak-atas-tanah-menurut-uupa/>

<https://sariadnyani.wordpress.com/2013/08/27/tinjauan-yuridis-sahnya-jual-beli-hak-milik-atas-tanah-menurut-hukum-adat-dan-undang-undang-pokok-agraria-uupa>

Lembaga Bantuan Hukum Madani, “*Itikad Baik Menurut Hukum*”, melalui <http://lbhmadani.blogspot.co.id>,

Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014
Tim Penulis. 2016. “Penjelasan Hukum Pembeli Beretikad Baik”, melalui <http://leip.or.id/wp-content/uploads/2016/05/Penjelasan-Hukum-Pembeli-Beretikad-BaikHukum-Perdata.pdf>,

