

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG
DILAKUKAN OLEH PEMBELI BERITIKAD BAIK
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1165K/PDT/2022)**

Laporan Akhir Magang

Ekuivalensi

(Skripsi)

Oleh:

**ROY OWEN
NPM 2012011388**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2023**

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH PEMBELI BERITIKAD BAIK (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1165K/PDT/2022)

Oleh

ROY OWEN

Penelitian Hukum ini dibuat dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap jual beli yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik. Pengetahuan mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli tanah beritikad baik sangatlah penting mengingat banyak sengketa yang timbul setelah jual beli dilakukan antara penjual dan pembeli. Sengketa timbul diakibatkan oleh pihak-pihak diluar jual beli tanah yang merasa bahwa kepentingannya dirugikan. Seperti pada kasus jual beli tanah dalam penelitian ini dimana penjual dan pembeli digugat oleh pihak-pihak yang mengaku sebagai pemilik sah atas tanah yang menjadi objek jual beli yang berdasarkan warisan. Pokok permasalahan pada penelitian ini adalah sebagai berikut: 1) Bagaimana seorang pembeli dapat diklasifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah. 2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik.

Jenis Penelitian adalah penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif. Penulis menggunakan pendekatan masalah dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Penulis memperoleh data kemudian dilakukan melalui studi kepustakaan dan dokumen. Data yang didapatkan selanjutnya diolah melalui pemeriksaan data, klasifikasi, dan sistematika data, serta dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian yang telah dilakukan adalah sebagai berikut: 1) Seseorang dapat diklasifikasikan sebagai pembeli beritikad baik berdasarkan upaya-upaya yang telah dirumuskan berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2014, yaitu: pertama, pembeli telah melakukan pengecekan atas kepemilikan sah atas tanah yang menjadi objek jual beli di Badan Petanahan Nasional. Kedua, jual beli harus dilakukan di hadapan Notaris/PPAT. Ketiga, tanah yang menjadi objek jual beli tersebut tidak berada dalam status sengketa, disita, dan sedang menjadi objek Hak Tanggungan. 2) Terdapat beberapa peraturan yang mendasari transaksi yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik tersebut dilindungi oleh hukum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, dan rumusannya dapat dilihat dari SEMA No 7 Tahun 2012 serta SEMA No. 4 Tahun 2016. Terhadap Pembeli wajib untuk dianggap sebagai Pembeli beritikad baik menurut Peraturan Perundang-Undangan sehingga bagi pihak-pihak yang dirugikan harus dapat membuktikan itikad buruk seorang pembeli.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Pembeli Beritikad Baik, Tanah

ABSTRACT**LEGAL PROTECTION FOR GOOD-FAITH BUYERS
IN SALE AND PURCHASE TRANSACTIONS
(A STUDY OF SUPREME COURT DECISION
NUMBER 1165K/PDT/2022)****By****ROY OWEN**

This Legal Research is conducted with the aim of understanding how legal protection applies to buyers with good intentions in a sale and purchase transaction. Knowledge about legal protection for well-intentioned land buyers is crucial, considering the many disputes that arise after a sale and purchase between the seller and the buyer. These disputes are often caused by third parties unrelated to the land transaction who feel that their interests are adversely affected. As in the case of land sale and purchase in this study, where the seller and the buyer are sued by parties claiming to be legitimate owners of the land that is the subject of the sale, based on inheritance. The main issues in this research are as follows: 1) How can a buyer be classified as a buyer with good intentions in a land sale and purchase? 2) What legal protection is available for well-intentioned buyers.

The author obtained data using a juridical approach and a normative empirical approach. The research was conducted at the Law Office of Sopian Sitepu & Partners. The data obtained in the research are primary and secondary data. The author collected the data, which was then analyzed using a qualitative method and presented descriptively and analytically.

The results of the research are as follows: 1) An individual can be classified as a well-intentioned buyer based on the efforts formulated under Supreme Court Circular No. 4 of 2014, namely: first, the buyer has verified the legitimate ownership of the land in question at the National Land Agency. Second, the sale and purchase must be conducted before a Notary/PPAT. Third, the land being sold is not in dispute, seized, or subject to a Mortgage Right. 2) There are several regulations underlying transactions conducted by well-intentioned buyers, which are protected by the law under Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Law, and their formulations can be seen in SEMA No. 7 of 2012 and SEMA No. 4 of 2016. Buyers must be considered well-intentioned buyers according to the legal regulations, so for parties who are aggrieved, they are obligated to prove the bad intentions of the buyer.

Key Word: Land Sale, Good Faith Buyer, Land

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH
YANG DILAKUKAN OLEH PEMBELI BERITIKAD BAIK
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1165K/Pdt/2022)**

Oleh
ROY OWEN

Laporan Akhir Magang

Ekuivalensi

(Skripsi)

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2023**

**Judul Laporan Akhir Magang : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN
OLEH PEMBELI BERITIKAD BAIK (Studi
Putusan Mahkamah Agung Nomor
1165K/PDT/2022)**

Nama Mahasiswa : Roy Owen

Nomor Pokok Mahasiswa : 2012011388

Bagian : Hukum Perdata

Fakultas : Hukum



Dosen Pembimbing Laporan I,

Dosen Pembimbing Laporan II,

Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP. 196012281989031001

Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H.
NIP. 198009192005012003

**Wakil Dekan Bidang Akademik
dan Kerjasama**

Pembimbing Instansi,

Dr. Rudi Natamiharja, S.H., DE.A,
NIP. 197812312003121003

Firdaus Franata Barus, S.H., M.Kn
NIA. 16.00779

HALAMAN PENGESAHAN

1. Tim Penguji

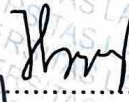
Ketua : Firdaus Franata Barus, S.H., M.Kn



Sekretaris : Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum



Anggota : Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H



Penguji Utama : Bayu Sujadmiko, S.H., M.H., Ph.D



2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.
NIP. 19641281988031002

Tanggal Lulus Ujian Laporan Akhir: 19 Desember 2023

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Roy Owen

NPM : 2012011388


Bagian : Hukum Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul: **“Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Pembeli Beritikad Baik”** adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, Desember 2023




Roy Owen
NPM 2012011388

RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung pada 23 Maret 2000. Anak ketiga dari tiga bersaudara, pasangan dari Dadang Alismir dan Nur Imani.

Penulis mengawali Pendidikan di Taman Kanak-Kanak Kartina II Bandar Lampung yang selesai pada tahun 2008, selanjutnya penulis melanjutkan ke Sekolah Dasar Swasta Kartika II-5 Bandar Lampung dan selesai pada tahun 2014, kemudian dilanjutkan ke jenjang selanjutnya yaitu di Sekolah Menengah Pertama Swasta Kartika II-2 Bandar Lampung yang selesai pada tahun 2016 dan Sekolah Menengah Atas Swasta Yayasan Pembina Universitas Lampung yang selesai pada tahun 2020. Penulis diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2020 melalui jalur Penerimaan Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN).

Selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Lampung, penulis aktif mengikuti organisasi kemahasiswaan UKM-F Pusat Studi Bantuan Hukum, mengikuti kompetisi *National Moot Court Competition*, *Business Law Competition*, *Essay and Paper Competition*. Penulis juga merupakan salah satu dari 6 (enam) mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung *awardee* Beasiswa Bank Indonesia 2023. Penulis juga selama masa kuliah aktif menulis opini tentang kritikan terhadap kebijakan pemerintah di media massa.

Pada tahun 2023 penulis mengabdikan diri dengan mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Bumi Mulya Kecamatan Pakuan Ratu, Way Kanan selama 40 (empat puluh hari). Kemudian pada tahun 2023 Penulis menyelesaikan skripsi sebagai salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTTO

“Berjuang untuk meraih mimpi.”

(Roy Owen)

PERSEMBAHAN

بِسْمِ هَلَالِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur aku panjatkan kepada Allah SWT atas ridho dan kehendaknya yang telah mengizinkan hamba untuk menyelesaikan karya kecilku ini, dan dengan segala kerendahan hati yang paling dalam, aku persembahkan Laporan Akhir Magang Ekuivalensi Skripsi ini kepada

Kedua Orang Tua Tercinta,

Bapak Dadang Alismir dan Ibu Nur Imani

Terima kasih karena telah berjuang segenap tenaga untuk membiayai kebutuhan sehari-hari dan biaya kuliah, memberikan semangat dan curahan kasih sayang, ikhlas mendukung dan selalu mengirimkan doa di setiap shalat-shalatnya untuk setiap langkahku menuju keberhasilan.

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan hidayahnya Laporan Akhir Magang Ekuivalensi Skripsi ini dapat diselesaikan. Laporan Akhir Magang Ekuivalensi Skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Pembeli Beritikad Baik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1165K/PDT/2022)”** adalah salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Universitas Lampung.

Dalam kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H.,M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
2. Bapak Dr. Rudi Natamiharja, S.H., DEA. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kerjasama.
3. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata dan Dosen Pembimbing satu yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan, dan arahan kepada penulis dalam penyusunan Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini.
4. Bapak Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing dua yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan, saran dan pengarahan kepada penulis dalam upaya penyusunan Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini.
5. Bapak Bayu Sujadmiko, S.H., M.H., Ph.D. selaku dosen penguji satu yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan, saran dan pengarahan kepada penulis dalam upaya penyusunan Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini.
6. Bapak Agit Yogi Subandi, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan bimbingan, tenaga, dan waktunya dalam pelaksanaan magang ini.

7. Bapak Dr. Sopian Sitepu, S.H., M.H., M.Kn., selaku Managing Partner Kantor Hukum Sopian Sitepu and Partners yang telah memberikan dorongan semangat dan pengarahan kepada penulis dalam penyusunan Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini.
8. Bapak Firdaus Franata Barus, S.H., M.Kn., selaku advokat pembimbing instansi yang telah memberikan nasihat, kritikan, masukan serta dukungan dan dorongan dalam penyusunan Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini.
9. Bapak Kabul Budiono, S.H., M.H., serta abang dan kakak-kakak rekan Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners yang telah memberikan bimbingan, semangat, dorongan, serta masukan dalam penyusunan Laporan Akhir Ekuivalensi Skripsi ini.
10. Terkhusus untuk kedua orang tuaku tersayang Bapak Dadang Alismir dan Ibu Nur Imani yang telah memberikan doa, semangat, motivasi, nasihat kepadaku sampai detik ini tanpa lelah, begitu berharga menjadi bekal untuk kehidupanku di masa mendatang.
11. Delegasi Mediasi 2021 Yohanes, Yeremia, Salsabila, Detia. Terima kasih untuk kebersamaan selama ini yang memberikan pengaruh besar bagi hidup penulis selama perkuliahan, spesial untuk Lois yang telah bersedia menemani dan banyak membantu penulis menyelesaikan skripsi. Adik-Adik Delegasi Mediasi 2022 Faisal, Defra, Aisyah, Cia, Detia. Terimakasih untuk kebersamaan selama Perkarantinaan yang sudah menjadi keluarga baru dan jadi adik-adik yang baik, sukses buat kalian semua.
12. Kepada rekan-rekan seperjuangan panitia National Moot Court Competition Anti Human Trafficking 2023 Nabil, Rino, Jenny, Dewa, Detia, Aviliani, Alicia, Dina terimakasih karena sudah menjadi rekan yang memberikan pengaruh besar bagi hidup penulis selama menjalankan kegiatan mahasiswa.

Bandar Lampung, Desember 2023

Penulis,

Roy Owen

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
RIWAYAT HIDUP	viii
MOTTO	ix
PERSEMBAHAN.....	x
SANWANCANA	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR TABEL	xvi
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Ruang Lingkup Penelitian	5
1.4 Tujuan Penelitian.....	5
1.5 Kegunaan Penelitian.....	5
II. TINJAUAN PUSTAKA DAN PROFIL INSTANSI.....	6
2.1 Tinjauan Pustaka	6
2.1.1 Tinjauan Umum Perlindungan Hukum.....	6
2.1.2 Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	9
2.1.3 Tinjauan Sengketa Tanah Dalam Jual Beli Tanah.....	13
2.1.4 Prinsip Iktikad Baik	21
2.1.5 Teori Kehendak (<i>wilstheorie</i>)	23
2.1.6 Kerangka Berpikir.....	24
2.2 Profil Instansi	26

2.2.1	Deskripsi Instansi.....	26
2.2.2	Sejarah Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners.....	27
2.2.3	Struktur Organisasi Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners	29
III. METODE PENELITIAN DAN PRAKTIK KERJA LAPANGAN		30
3.1	Metode Penelitian.....	30
3.1.1	Jenis Penelitian	30
3.1.2	Tipe Penelitian	31
3.1.3	Pendekatan Masalah	31
3.1.4	Jenis dan Sumber Data.....	32
3.1.5	Metode Pengumpulan Data.....	33
3.1.6	Metode Pengolahan Data	33
3.1.7	Analisis Data.....	34
3.2	Metode Praktik Kerja Lapangan.....	35
3.2.1	Waktu dan Tempat Pelaksanaan	35
3.2.2	Metode Pelaksanaan	35
3.2.3	Tujuan Magang	36
3.2.4	Manfaat Kerja Magang	37
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		39
4.1	Pembeli Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Tanah Dalam Perkara Nomor 1165K/PDT/2022	39
4.2	Klasifikasi Seorang Pembeli dapat dikategorikan sebagai Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah.	45
4.3	Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik	50
V. PENUTUP.....		51
5.1	Kesimpulan.....	51
5.2	Saran	59
DAFTAR PUSTAKA		61
LAMPIRAN.....		64
6.1	SURAT KEPUTUSAN DEKAN	64
6.2	SURAT KEPUTUSAN PEMBIMBING INSTANSI	69
6.3	DOKUMENTASI KEGIATAN	70
6.4	LAPORAN HARIAN MAGANG.....	73
6.5	PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG.....	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Logo Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners.....	24
2. Struktur Organisasi Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners.....	27
3. Perkenalan dan Penempatan Mahasiswa Magang MBKM Batch V kepada Pembimbing Instansi di Kantor Hukum Sopian Sitepu and Partners.....	61
4. Pendampingan terhadap Klien di Pengadilan Negeri Tanjung Karang ..	61
5. Mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Urusan Agama di Ketapang Lampung Selatan	62
6. Mengikuti Agenda Sidang Pemeriksa Setempat di Mesuji dan Gunung Sugih.	62
7. Mengikuti Diskusi harian yang dipimpin oleh Senior Partner Bapak Kabul Budiono, S.H., M.H.	63

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Putusan.....	43
2. Laporan Akhir Magang	64

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia adalah makhluk sosial dengan keterlibatan erat dalam berhubungan dengan sesama manusia yang merupakan hal penting bagi kehidupan bersama. Dinamika sosial yang kompleks, yang berkaitan dengan pemenuhan beragam aspek kehidupan manusia seringkali bergantung pada interaksi antara sesama manusia. Dalam situasi ini, manusia tidak hanya berkomunikasi untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, seperti makanan, tempat tinggal, dan pakaian, tetapi juga mencari hubungan emosional, sosial, dan intelektual yang dapat memberikan dukungan, rasa keterhubungan, dan perkembangan pribadi. Akibatnya, interaksi antar manusia bukan hanya berupa aktivitas fungsional untuk memenuhi kebutuhan hidup, tetapi juga merupakan dasar bagi pembentukan masyarakat dan perkembangan individu secara holistik. Salah satu kebutuhan manusia adalah kebutuhan akan tempat tinggal. Dalam hal ini konsep interaksi sosial dan hubungan antar manusia juga berlaku dalam konteks kepemilikan, penggunaan, dan jual beli tanah.

Interaksi dan hubungan satu sama lain dalam transaksi jual beli tanah, penyewaan properti, dan pemanfaatan tanah untuk berbagai tujuan, seperti pemukiman, pertanian, atau komersial. Aspek seperti hak properti, hukum pertanahan, perjanjian jual beli, dan peraturan penggunaan tanah adalah contoh interaksi sosial yang berkaitan dengan tanah. Selain itu, tergantung pada norma dan nilai-nilai yang berlaku dalam suatu masyarakat, hubungan antara individu atau entitas di tanah juga dapat mencakup aspek sosial, ekonomi, atau bahkan budaya. Oleh karena itu, konsep keterlibatan manusia dalam hubungan sosial dan kebutuhan hidup dapat diterapkan dalam konteks kepemilikan dan penggunaan tanah. Hal ini menunjukkan bagaimana interaksi manusia juga berperan penting dalam

pembentukan masyarakat dan perkembangan individu dalam konteks hukum pertanahan. Tanah sangat penting untuk kebutuhan manusia.

Untuk memenuhi kebutuhan manusia, nilai ekonomi tanah sangat penting. Tanah memiliki peran yang semakin besar dalam pemenuhan kebutuhan manusia karena pentingnya penggunaan tanah untuk berbagai tujuan, seperti tinggal, berusaha, dan bertani. Selain itu, peran tanah sangat penting bagi pembangunan Indonesia dalam modernisasi kehidupan. Tanah juga merupakan aset penting bagi manusia karena mereka dapat mengelolanya secara pribadi dengan mendirikan tempat tinggal atau membuka bisnis untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Penguasaan atas tanah tidak hanya dipengaruhi oleh nilai ekonomisnya, tetapi juga oleh nilai sosialnya. Penguasaan tanah di Indonesia diatur oleh beberapa undang-undang, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1960 Tentang Kepailitan, dan peraturan lainnya.

Setiap orang memiliki kesempatan untuk mendapatkan tanah melalui Kantor Pertanahan asalkan mereka mengajukan permohonan untuk tanah dengan hak pengelolaan atau status tanah negara. Namun, perlu diperhatikan bahwa hak atas tanah harus ditransfer apabila sertifikat tanah telah diterima. Hak atas tanah ditransfer atau dialihkan melalui proses hukum yang dikenal sebagai peralihan hak. Penyerahan, hibah, wakaf, atau waris adalah beberapa cara di mana hal ini dapat terjadi. Untuk mendapatkan hak milik atas tanah yang dilindungi secara hukum, tentu saja perbuatan hukum yang disebutkan di atas harus dilakukan. Setelah proses peralihan hak tanah selesai, tanah tersebut haruslah segera didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Menurut Marajo, peristiwa hukum yang dikehendaki para pihak tersebut bermaksud untuk menerima pengalihan hak milik atas tanah sebagai hasil dari jual beli.¹ Secara umum jual beli merupakan persetujuan saling mengikat antara penjual dan pembeli. Penjual dalam hal ini merupakan pihak yang menyerahkan barang, sedangkan pembeli merupakan pihak yang membayar barang tersebut dengan harga yang

¹ Jose Rizal Sid Marajo, *Aneka Konsep Surat Perjanjian Dan Kontrak*, Bandung: Pustaka Setia, 1996, hlm. 151.

disepakati.² Dalam sistem hukum di Indonesia, jual beli diatur berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang mengatur bahwa:

Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Selanjutnya, Pasal 1458 KUHPer menetapkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi di antara para pihak setelah mereka mencapai kesepakatan mengenai kebendaan dan harganya, meskipun barang yang diperjualbelikan belum diserahkan. Selain itu, Pasal 1459 KUHPer menegaskan bahwa kepemilikan atas barang yang dijual tetap berada di tangan penjual hingga penyerahannya selesai, sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 62, 613, dan 616 KUHPer.

Chulaimi berpendapat bahwa konsep jual beli di Indonesia dapat dibagi menjadi dua, yaitu sebelum dan setelah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).³ Sebelum tanah diatur melalui UUPA, hukum pertanahan masih menganut sistem dualisme yang didasarkan pada fakta bahwa Indonesia memiliki sistem hukum pertanahan berdasarkan hukum adat dan hukum barat. Namun, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memutuskan untuk menggunakan pendekatan hukum adat dalam pengaturan pertanahan.⁴

Dalam praktiknya, jual beli biasanya dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung. Meskipun kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan dalam jual beli tersebut, pada akhirnya masalah muncul di kemudian hari. Seperti dalam contoh kasus yang terdapat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1165 K/Pdt/2022 yaitu Suwandi dan Dedi Haryadi sebagai pembeli tanah yang telah melaksanakan jual beli tanah terhadap penjual tanah yaitu Anggraeni Puspasari Setiawan. Namun, setelah dilakukan penjualan dengan digugatnya penjual dan pembeli tanah tersebut barulah diketahui objek tanahnya merupakan tanah waris dari Almarhum Bambang Setiawan dengan hadirnya pihak-pihak yang mengaku sebagai ahli waris dari

² K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977, hlm. 7.

³ Achmad Chulaimi, *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUH Perdata*, Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2012, hlm. 87.

⁴ *Ibid*, hlm. 89.

Almarhum Bambang Setiawan tersebut. Terhadap jual beli tanah tersebut menurut putusan hakim pada peradilan tingkat pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor 10/Pdt.G/2018/PN.Kbu dan tingkat banding dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 72/PDT/2019/PT.Tjk memutus perkara dengan membatalkan akta jual beli terhadap objek tanah waris tersebut, sehingga pembeli dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tanah yang telah diperjualbelikan dengan terbitnya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris PPAT dibatalkan. Dalam hal ini pun tanah ditetapkan sebagai objek tanah sengketa. Namun, hakim agung pada peradilan tingkat kasasi memutus perkara dengan membatalkan putusan tingkat pertama dan banding tersebut sehingga perkara tersebut diadili sendiri oleh hakim kasasi yang mana menyatakan akta jual beli tersebut adalah sah karena pembeli merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga perolehan atas hak tanah yang diperoleh oleh pembeli merupakan perolehan yang sah.

Patut untuk diketahui bagaimana perlindungan hukum terhadap jual beli yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik sebagai masukan penting bagi pembeli untuk mencegah keadaan seperti contoh kasus di atas. Sehingga menjadi hal yang penting untuk meneliti permasalahan-permasalahan tersebut, sehingga pembaca dapat melihat bagaimana perlindungan hukum terhadap jual beli yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik.

Berdasarkan latar belakang pemikiran ini, maka akan dilakukan penelitian dengan berdasarkan teori, asas dan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya akan dilakukan penelitian hukum normatif empiris yang berjudul: **Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Pembeli Beritikad Baik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1165K/Pdt/2022)**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis dapat mengemukakan rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

- 1) Bagaimana seorang pembeli dapat diklasifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah?

- 2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian skripsi ini membahas tentang analisis penerapan asas itikad baik, menurut pertimbangan hakim dalam jual beli terhadap objek tanah waris yang belum dibagikan ke ahli waris menurut ketentuan hukum positif yang berlaku.

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui bagaimana seseorang dikualifikasikan sebagai pembeli tanah yang beritikad baik.
- 2) Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik.

1.5 Kegunaan Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan secara teoritis dan praktis yaitu sebagai berikut:

a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan terhadap ilmu pengetahuan Hukum Perdata, khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah.

b. Kegunaan Praktis

- 1) Secara praktis hasil dari penelitian ini diharapkan untuk:
- 2) Sebagai bahan bacaan atau sumber informasi bagi pihak-pihak yang membutuhkan;
- 3) Salah satu syarat akademik untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Lampung;
- 4) Meningkatkan pengetahuan dan pengembangan wawasan ilmu bagi penulis.

II. TINJAUAN PUSTAKA DAN PROFIL INSTANSI

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

2.1.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai berikut, yaitu upaya untuk melindungi segala hal yang dilakukan oleh pemerintah dengan peraturan-peraturan yang dibuat. Definisi ini mengartikan bahwa perlindungan hukum berfungsi untuk memberikan perlindungan.⁵ Sedangkan menurut Soedikno Mertokusumo mengartikan mengenai perlindungan hukum sebagai keseluruhan peraturan mengenai tingkah laku yang berlaku pada kehidupan bersama, yang bisa dipaksakan mengenai pelaksanaannya dengan diberlakukan suatu sanksi.⁶

Perlindungan hukum merupakan bentuk pengayoman terhadap hak asasi manusia sebagai suatu unsur yang tak dapat dipisahkan dari orang dan pengayoman tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat terlindungi seluruh hak-hak yang diberikan oleh hukum yang ada.⁷

Menurut CST Kansil, perlindungan hukum merupakan berbagai bentuk upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum dalam memberikan kepercayaan, rasa aman, baik secara pikiran maupun fisisk dari segala bentuk ancaman yang datang dari berbagai pihak.

⁵ <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-lt61a8a59ce8062> diakses pada 21 Oktober 2023 pukul 19.00 WIB.

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2005, hlm. 40.

⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya, 2014, hlm. 74.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah sebuah upaya-upaya memberikan perlindungan terhadap masyarakat dari perbuatan-perbuatan yang merugikan oleh penguasa dengan sebab ketidaksesuaian dengan aturan hukum yang berlaku, dalam upaya mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.⁸

Perlindungan hukum adalah upaya-upaya yang dilakukan sebagai bentuk kewajiban pemerintah atau penguasa untuk memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh setiap manusia. Perlindungan hukum diberikan melalui berbagai bentuk, yaitu melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum. Perlindungan hukum terhadap subjek hukum yang dilindungi dapat diberikan secara preventif maupun secara represif, baik secara lisan maupun tertulis. Artinya pemberian perlindungan hukum itu sendiri memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.⁹

2.1.1.2 Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah sebuah gambaran dari berjalannya sebuah fungsi hukum dalam mewujudkan tujuan hukum, yaitu memberikan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap subyek hukum sesuai dengan aturan-aturan yang dimuat dalam hukum, baik bersifat preventif (pencegahan) maupun yang bersifat represif (pemaksaan). Aturan tersebut dapat secara tertulis maupun tidak secara tertulis dalam upaya penegakkan peraturan hukum tersebut.

Menurut Hadjon, perlindungan hukum bagi setiap individu (rakyat) dapat meliputi dua hal, yakni¹⁰:

- a. Perlindungan Hukum Preventif, merupakan perlindungan hukum kepada setiap individu yang diberi kesempatan untuk dapat mengajukan keberatan atau pendapat terhadap suatu keputusan yang hendak dikeluarkan maupun yang telah

⁸ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm. 3.

⁹ <https://suduthukum.com/2017/05/perlindungan-hukum.html> diakses pada 21 Oktober 2023 pukul 20.00 WIB.

¹⁰ Philipus M.Hadjon, *Op.cit.*, hlm. 4.

dikeluarkan pemerintah yang definitif. Bentuk perlindungan hukum preventif ini memberikan hak terhadap setiap individu untuk dapat mengemukakan pendapat terhadap kebijakan pemerintah sebelum kebijakan tersebut mendapatkan sebuah bentuk peraturan yang definitif dengan tujuan untuk dapat mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari. Pemerintah tentunya akan memiliki rasa kehati-hatian terhadap setiap kebijakan yang akan dibuatnya yang didasarkan pada diskresi dengan adanya perlindungan hukum preventif ini bagi setiap individu. Tentunya hal ini akan membatasi kebebasan bertindak sebuah negara terhadap tiap rakyat. Namun sampai saat ini belum ada peraturan khusus yang mengatur perlindungan hukum preventif ini.

- b. Perlindungan Hukum Represif, merupakan perlindungan hukum yang lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan- pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Hukum memiliki fungsi untuk melindungi kepentingan-kepentingan masyarakat untuk dapat dilindungi, hukum tersebut harus dapat dijalankan dengan profesional. Artinya pelaksanaan hukum harus berlangsung dengan aman, damai, dan tertib. Apabila hukum tersebut dilanggar, maka harus dapat ditegakkan melalui upaya penegakkan hukum. Penegakkan hukum tersebut harus dapat menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum tersebut merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan kesewenang-wenangan. Masyarakat tentunya mengharapkan

sebuah kepastian hukum dikarenakan keberadaan kepastian hukum tersebut dapat membuat kehidupan bermasyarakat akan tertib, aman, dan damai.

Pengaturan hukum baik yang secara tertulis (undang-undang) dan tidak tertulis, harus dapat memuat aturan-aturan yang sifatnya umum untuk menjadi pedoman bagi setiap individu untuk bertingkah laku dalam kehidupan bermasyarakat, baik hubungan itu antara sesama manusia maupun dalam kelompok masyarakat. Aturan tersebut harus dapat memberikan batasan bagi manusia dalam melakukan hubungan antar tiap individu. Hadirnya aturan yang memberikan batasan tersebut dapat menimbulkan kepastian hukum. Demikian, hukum mengenai kepastian hukum dapat dilihat dua pengertian, Pertama, dengan adanya aturan yang sifatnya umum dapat memberikan setiap individu pengetahuan tentang perbuatan-perbuatan yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan. Kedua, aturan tersebut memberikan raas aman bagi tiap individu dari tindakan pemerintah yang sewenang-wenang karena adanya aturan yang bersifat umum tersebut individu mengetahui apa yang dibebankan dan yang boleh maupun tidak boleh Negara lakukan terhadap individu. Konsistensi merupakan juga merupakan hal penting yang harus terdapat dalam peraturan, bukan hanya mengandung pasal-pasal dalam aturan tersebut melainkan dengan adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.¹¹

2.1.2 Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Istilah Perjanjian (*Overeenkomst*) menurut Pasal 1313 KUHPdata sebagai berikut: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹²

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008, hlm. 157.

¹² Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Aditya Bakti, 1977, hlm. 3.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, perjanjian merupakan sebuah perhubungan hukum tentang harta benda di antara dua pihak, dalam mana suatu pihak tersebut berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal tersebut, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan janji-janji tersebut.¹³

Menurut R. Setiawan, perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana satu atau lebih orang yang mengikatkan diri atau saling terikat dirinya terhadap satu orang maupun lebih.¹⁴

Sudikno Mertokusumo juga menyatakan arti perjanjian menurutnya, yaitu perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak ataupun lebih yang didasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia perjanjian merupakan persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.¹⁵

Dari penjabaran mengenai rumusan perjanjian tersebut diatas dapat disimpulkan, bahwa unsur-unsur dari perjanjian adalah:¹⁶

- a. Ada para pihak;
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut;
- c. Ada tujuan yang akan dicapai;
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan;
- e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan;
- f. Ada syarat-syarat tertentu.

¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000, hlm. 9.

¹⁴ R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Bina Cipta, 1987, hlm. 49.

¹⁵ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, hlm. 46.

¹⁶ P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015, hlm. 286

2.1.2.1 Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian merupakan sebuah sumber terpenting bagi masyarakat yang ingin melakukan perikatan untuk melakukan suatu hal dengan mengikatkan diri dalam suatu perjanjian tertulis. Suatu perjanjian yang telah disepakati maka akan melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga ada yang lahir karena disahkannya sebuah undang-undang.¹⁷ Dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara disebutkan sebuah syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang telah mengikatkan diri
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Adapun penjabaran lebih lanjut mengenai Pasal 1320 KUHPerdara mengenai empat poin di atas, yaitu:

- (1) Kesepakatan (*Toestemming*) kedua belah pihak

Kesepakatan diatur dalam huruf a Pasal 1320 KUHPerdara.” Mengenai arti dari kesepakatan itu sendiri adalah persesuaian pernyataan kehendak para pihak. Kesepakatan dilihat dari pernyataannya, karena itu tidak dapat dilihat/diketahui pihak lain di luar kesepakatan. Adapun lima cara terjadinya pernyataan kehendak itu, yaitu dengan:¹⁸

- (a) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- (b) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- (c) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Dalam kenyataannya sering didapati seseorang menyampaikan sesuatu hal dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lainnya;

¹⁷ *Ibid.* hlm. 75

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, Yogyakarta: Fakultas Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, 1987, hlm. 7.

- (d) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lain;
- (e) Diam atau membisap, selama dapat dipahami atau dapat diterima oleh pihak lainnya.

Cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak saat ini, yaitu melalui bahasa sempurna dan juga secara tertulis. Tujuan perjanjian itu dibuat tertulis adalah untuk memberikan kepastian hukum antara para pihak dalam hal perjanjian itu disepakati dan juga sebagai alat bukti yang sempurna apabila timbul sengketa dikemudian hari.¹⁹

(2) Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak dalam melakukan perbuatan hukum itu sendiri adalah istilah yang mengacu pada tindakan yang dapat menghasilkan konsekuensi hukum. Dalam hukum di Indonesia, tepatnya menurut huruf b Pasal 1320 KUHPerdara. Orang-orang yang mengikatkan dirinya harus memiliki kecakapan dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah diatur oleh ketentuan undang-undang. Kecakapan bertindak telah diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdara, yaitu Setiap orang adalah cakap, untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Berdasarkan Pasal 330 KUHPerdara seseorang dinyatakan cakap apabila telah berusia 2 (dua puluh satu) atau telah menikah.

Sedangkan, yang membuat seseorang tidak cakap menurut Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu:

- (a) Orang-orang yang belum dewasa;
- (b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
- (c) Istri.

Mengenai kecakapan istri selanjutnya pada perkembangannya ternyata mengalami perubahan yaitu melalui Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Dalam ketentuan tersebut, istri dapat melakukan perbuatan hukum.

¹⁹ Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003, hlm. 33.

(3) Adanya objek perjanjian

Objek perjanjian merupakan prestasi. Prestasi ialah hal yang menjadi kewajiban untuk dipenuhi para pihak dalam perjanjian.²⁰ Mengenai bentuk-bentuk dari prestasi tersendiri diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara, yaitu terdiri atas:

(a) Memberikan sesuatu;

(b) Berbuat sesuatu; dan

(c) Tidak berbuat sesuatu

(2) Adanya Causa yang halal (*Geoorloofde Oorzaak*)

Dalam “Pasal 1320 KUHPerdara tidak memberikan penjelasan mengenai causa yang halal. Namun, hanya sebatas pengertian causa yang terlarang yang diatur dalam “Pasal 1337 KUHPerdara. Suatu sebab dikatakan terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.²¹

2.1.3 Tinjauan Sengketa Tanah Dalam Jual Beli Tanah

Sengketa tanah adalah konflik yang berkaitan dengan properti tanah, dan bisa melibatkan individu, kelompok, organisasi, badan hukum, atau lembaga. Perselisihan semacam itu dapat bersifat lokal atau terbatas dalam dampaknya, atau bisa menjadi perselisihan pertanahan yang lebih luas yang memiliki implikasi sosial dan politis yang signifikan. Kasus pertanahan adalah jenis perselisihan yang memerlukan penyelesaian melalui sistem peradilan, dan seringkali berakhir dengan keputusan dari sebuah lembaga dimana putusan lembaga peradilan yang masih diselesaikan di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) jika masih ada ketidaksepakatan yang perlu diselesaikan.

²⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Alumni, 1986, hlm. 34.

²¹ Salim H.S, *Op.Cit*, hlm. 34.

2.1.3.1 Faktor Hukum Terjadinya Sengketa Tanah

Beberapa faktor hukum yang menjadi akar dari konflik pertanahan antara lain:²²

a. Tumpah Tindih Peraturan

Undang-Undang Pokok Agraria, yang pada awalnya merupakan dasar hukum utama untuk berbagai undang-undang yang berkaitan dengan sumber daya agraria, telah berubah. Beberapa undang-undang baru telah dibuat tanpa menjadikannya sebagai landasan hukum utama, bahkan kadang-kadang menempatkannya sejajar dengan undang-undang agraria seperti UU Kehutanan, UU Pokok Pertambangan, UU Transmigrasi dan peraturan-peraturan lainnya. Hal ini menyebabkan UU Pokok Agraria secara substansional tidak berfungsi secara optimal.

b. Tumpang Tindih Peradilan

Pada saat ini, ada tiga lembaga peradilan dalam sistem peradilan Indonesia yang menangani berbagai sengketa yang berkaitan dengan tanah atau pertanahan: Peradilan Perdata, Peradilan Pidana, dan Peradilan Tata Usaha Negara. Adapun fungsi ketiga lembaga peradilan tersebut antara lain, yaitu:²³

1) Peradilan Perdata

Peradilan Perdata adalah lembaga peradilan yang berfokus pada penyelesaian sengketa melalui peradilan perdata. Ini termasuk sengketa antara orang atau badan hukum, perjanjian jual beli, sengketa batas tanah, atau masalah terkait hak milik. Pengadilan Perdata berusaha untuk membuat keputusan yang adil berdasarkan hukum dan bukti-bukti.

2) Peradilan Pidana

Peradilan Pidana berperan khusus dalam menangani perkara tindak pidana pertanahan yang seperti pemalsuan dokumen, penipuan, atau penyerobotan tanah. Dalam kasus-kasus ini, proses hukum pidana akan digunakan untuk menilai pelanggaran pidana yang terkait dengan pertanahan, dan pelaku

²² Budi Sunanda, Amiruddin A Wahab, and Muzakkir Abubakar, Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri, *Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah Kuala*, 2.1 (2013), hlm. 106.

²³ *Ibid*, hlm. 107.

yang terbukti bersalah dapat dikenai sanksi pidana sesuai dengan hukum yang berlaku.

3) Peradilan Tata Usaha Negara

Peradilan Tata Usaha Negara dapat menangani sengketa pertanahan yang berkaitan dengan tindakan pemerintah atau lembaga negara yang berdampak pada hak-hak kepemilikan atau kebijakan pertanahan. Hal ini bisa mencakup masalah perizinan, perubahan tata guna lahan, atau tindakan administrasi lainnya yang berdampak pada pemilik tanah atau pihak terkait.

Bahwa dalam beberapa situasi, keputusan yang dibuat oleh satu lembaga peradilan tidak selalu berdampak langsung pada keputusan yang dibuat oleh lembaga peradilan lainnya; ini terutama berlaku dalam kasus di mana konflik tersebut melibatkan berbagai aspek hukum. Oleh karena itu, tidak selalu pihak yang menang dalam proses perdata akan menang dalam proses pidana juga, terutama jika ditemukan bukti yang mendukung tindak pidana yang berkaitan dengan konflik pertanahan tersebut.

2.1.3.2 Faktor Non-Hukum Timbulnya Sengketa Tanah

Beberapa faktor nonhukum antara lain:²⁴

- 1) Tumpang tindih penggunaan tanah atau *Overlapping*. Seiring berlalunya waktu, pertumbuhan populasi yang cepat menjadi salah satu faktor penting dalam pertanian dan penggunaan lahan. Peningkatan jumlah penduduk berarti lebih banyak orang yang perlu diberi makan, yang memerlukan produksi pangan yang lebih besar. Namun, ada masalah ketika produksi pangan tidak selalu sejalan dengan pertumbuhan populasi. Perubahan penggunaan lahan juga memengaruhi pertanian. Banyak tanah pertanian yang dulunya digunakan untuk produksi makanan sekarang digunakan untuk perumahan, industri, atau komersial. Industrialisasi, perubahan kebijakan pertanahan, atau faktor lainnya dapat menyebabkan perubahan ini. Oleh karena itu, berbagai kelompok memiliki kepentingan yang berbeda di tanah yang sama. Para petani berusaha menjaga

²⁴ *Ibid*, hlm. 108.

lahan pertanian mereka produktif, sementara pihak lain mungkin mengincar lahan untuk proyek komersial atau properti. Ini menyebabkan konflik kepentingan dan memerlukan penggunaan lahan yang cermat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan menjaga ketahanan pangan.

- 2) Meningkatnya nilai ekonomis tanah seiring berjalannya waktu;
- 3) Kesadaran masyarakat semakin meningkat seiring dengan perkembangan global dan kemajuan ilmu pengetahuan serta teknologi yang berdampak pada pandangan masyarakat. Pandangan masyarakat terhadap masyarakat pun mengalami perubahan. Terkait kepemilikan tanah sebagai properti, ada perubahan dalam pandangan masyarakat terhadap cara mereka memandang tanah.
- 4) Sekarang, tanah tidak hanya dipandang sebagai sumber produksi, tetapi juga dilihat sebagai alat investasi atau komoditas ekonomi. Meskipun tanahnya masih ada, laju kelahiran yang tinggi, migrasi, dan urbanisasi menyebabkan peningkatan populasi yang cepat. Oleh karena itu, tanah menjadi komoditas ekonomi yang sangat berharga, dan setiap bagian tanah dipertahankan dengan sangat baik.

Berbagai jenis perselisihan, konflik, dan masalah lain yang berkaitan dengan tanah yang diajukan atau dilaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional dikategorikan dalam berbagai kategori menjadi:²⁵

- 1) Penguasaan Tanah Tanpa Hak mengacu pada perbedaan pendapat, nilai, atau pendapatan serta perbedaan kepentingan yang berkaitan dengan status tanah tertentu. Status tanah tersebut dapat berupa tanah negara, atau tanah yang belum dilekati hak.
- 2) Sengketa batas pemilikan adalah perbedaan pendapat, nilai, dan kepentingan tentang lokasi, batas, dan luas tanah. Perbedaan ini dapat terjadi antara pihak yang telah ditetapkan batasnya oleh BPNRI atau antara pihak yang batasnya masih dalam proses penetapan batas.

²⁵*Ibid*, hlm. 111.

- 3) Sengketa waris adalah perbedaan pendapat, nilai, atau pendapat tentang status tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- 4) Jual Berkali-kali terjadi ketika terdapat perbedaan pendapat, persepsi, nilai, dan kepentingan mengenai status penguasaan tanah tertentu yang telah dijual kepada lebih dari satu orang.
- 5) Sertifikasi ganda adalah ketika ada lebih dari satu sertifikat hak atas tanah yang memiliki pandangan, nilai, atau pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang berkaitan dengan tanah tersebut.
- 6) Sertifikasi hak atas tanah pengganti mencakup perbedaan pendapat, nilai, atau keyakinan yang berkaitan dengan tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- 7) Akta Jual Beli Palsu terjadi ketika terjadi perbedaan persepsi, nilai, atau pendapat serta perbedaan kepentingan terkait dengan suatu bidang tanah tertentu yang disebabkan oleh Akta Jual Beli Palsu.
- 8) Situasi di mana ada perbedaan persepsi, nilai, atau pendapat serta perbedaan kepentingan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah tertentu karena penunjukan batas yang salah. Ini disebut kekeliruan penunjukan batas.
- 9) Persepsi, nilai, maupun pendapat yang berbeda tentang letak, batas, dan luas bidang tanah tertentu yang telah ditetapkan oleh BPNRI dengan berdasarkan penunjukan batas yang salah disebut sebagai kekeliruan penunjukan batas.
- 10) Tumpang tindih terjadi ketika ada perbedaan pendapat, nilai, atau pendapat serta perbedaan kepentingan tentang lokasi, batas, dan luas bidang tanah yang dianggap oleh satu pihak sebagai akibat dari tumpang tindih dalam kepemilikan tanah.
- 11) Putusan pengadilan mengacu pada perbedaan pendapat, nilai, atau pendapat serta perbedaan penting terkait dengan keputusan badan peradilan yang berkaitan dengan hak atas tanah atau proses penerbitan hak atas tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, dikenal sebagai UUPA, adalah realisasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 Republik Indonesia. Sebelum UUPA, pendaftaran tanah hanya terbatas pada tanah yang mengikuti hukum barat, termasuk Hak Eigendom, Hak Erpacht, dan Hak Opstal. Tujuan pendaftaran ini adalah untuk

menjamin kepastian hukum, dengan memberi bukti kepemilikan berupa akta resmi kepada pemegang hak tanah oleh pejabat yang berwenang.²⁶

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, bahwa kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA mengandung 2 dimensi yaitu kepastian mengenai obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah merupakan suatu indikasi kepastian obyek hak atas tanah yang ditunjukkan dengan kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat georeferensi pada suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan mengenai kepastian subyek ditunjukkan dari nama pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan. Salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan sertifikat tanah.

Sertifikat hak tanah, yang merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran hak atas tanah, serta semua perubahan yang telah dilakukan terhadap tanah tersebut, berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan “Pasal 19 Ayat (1) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA.” Menurut Peraturan Pemerintah “(Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)” yang melaksanakan UUPA, sertifikat bukan merupakan tanda bukti yang mutlak atau sempurna.²⁷

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, ayat (1) menyatakan bahwa sertifikat adalah bukti hak yang sangat kuat. Namun, ayat (2) dari pasal yang sama menyatakan bahwa jika sertifikat yang sah diterbitkan atas nama individu atau badan hukum yang mendapatkan tanah tersebut dengan itikad baik dan benar-benar menguasainya, pihak lain yang memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi mengklaim hak tersebut jika dalam waktu 5 (lima) tahun setelah sertifikat tersebut diterbitkan.²⁸

²⁶ Iwan Permadi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, *Yustisia Jurnal Hukum*, 2016, hlm. 457.

²⁷ *Ibid*, hlm. 457.

²⁸ *Ibid*, hlm. 458.

Dalam ketentuan di atas, jika sertifikat hak atas tanah belum berlalu lima tahun, pemegang sertifikat hak atas tanah dan pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah dapat mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan setempat. Dalam hukum pertanahan nasional, adanya sertifikat ganda atau bahkan lebih adalah fenomena yang sering terjadi. Sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pengadaan Tanah, hal ini dapat mengakibatkan kerugian bagi pembeli tanah yang beritikad baik.²⁹

2.1.3.3 Mekanisme Penanganan Sengketa Hak Atas Tanah

Penyelesaian sengketa hak atas tanah (sertifikat ganda) diatur melalui prosedur yang melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan proses peradilan. Berikut adalah beberapa langkah dalam mekanisme, yaitu:³⁰

1) Melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN)

(a) Pengaduan Masyarakat

Sengketa hak atas tanah sering muncul karena ada pengaduan atau keberatan dari individu atau badan hukum yang memiliki klaim yang sah terhadap tanah tertentu. Mereka mengajukan klaim ini berdasarkan kebenaran dan ketidaksetujuan terhadap keputusan administratif yang telah dikeluarkan oleh pejabat di Badan Pertanahan Nasional. Keputusan tersebut dianggap merugikan hak-hak mereka atau mengenai suatu bidang tanah tertentu.

(b) Penelitian dan Pengumpulan Data

Setelah menerima pengaduan dari masyarakat, pejabat yang berwenang melakukan penelitian data administratif maupun survei lapangan untuk memeriksa kepemilikan tanah tersebut. Hasil penelitian ini akan digunakan untuk menentukan apakah pengaduan tersebut beralasan dan perlu diproses lebih lanjut.

(c) Pencegahan Mutasi (Penetapan Status Quo)

²⁹ Istijab Istijab, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, Widya Yuridika*, 2018, hlm. 14.

³⁰ Marsella, *Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional, Penegakan Hukum*, 2015, hlm. 102.

Untuk melindungi kepentingan individu atau badan hukum yang memiliki hak sah atas tanah yang sedang disengketakan, dapat dilakukan langkah pencegahan mutasi atau pemblokiran terhadap tanah tersebut. Hal ini dilakukan agar hak-hak mereka tetap terlindungi selama sengketa berlangsung.

(d) Penyelesaian Melalui Musyawarah

Sengketa hak atas tanah yang disampaikan kepada BPN dapat diselesaikan melalui musyawarah jika pihak-pihak yang bersengketa bersedia bertemu. BPN sering berperan sebagai mediator dalam upaya menyelesaikan sengketa ini secara damai dan dengan menghormati hak-hak semua pihak yang terlibat.

(e) Pencabutan atau Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) Pertanahan oleh BPN

Jika terdapat cacat hukum atau administratif dalam penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) Pertanahan, BPN memiliki wewenang untuk mencabut atau membatalkan TUN tersebut. Hal ini dilakukan berdasarkan temuan cacat tersebut.

Saat ini, banyak orang atau badan hukum telah mengajukan keberatan langsung kepada kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena merasa hak-hak mereka terganggu. Dengan cara yang sama, permohonan untuk pembatalan sertifikat hak atas tanah yang didasarkan pada keputusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap dapat dilakukan. Berikut adalah dasar yang memberikan otoritas untuk tindakan ini, yaitu:

- (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- (3) Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional.
- (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999.

2) Melalui Pengadilan

- a) Jika penyelesaian melalui musyawarah antara pihak-pihak tidak berhasil atau jika Kepala BPN memberikan penyelesaian karena peninjauan kembali terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang dia buat tidak diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, sengketa harus diselesaikan melalui proses peradilan.
- b) Sampai ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, pejabat Tata Usaha Negara tidak boleh mengubah status kepemilikan tanah yang bersangkutan. Ini dilakukan untuk menghindari masalah di masa depan yang dapat merugikan baik pihak ketiga maupun pihak yang terlibat dalam perselisihan.
- c) Selama menunggu keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, dokumen sertifikat hak atas tanah dianggap sebagai bukti yang kuat. Informasi yang tercantum dalam dokumen tersebut dianggap benar dan harus diakui oleh hakim sebagai kebenaran, kecuali jika pihak lain dapat membuktikan sebaliknya.³¹

Setelah keputusan hakim menjadi hukum tetap, kepala kantor pertanahan di tingkat kabupaten atau kotamadya, melalui kepala kantor wilayah BPN di provinsi yang bersangkutan, memiliki wewenang untuk mengajukan permohonan pembatalan atau pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah disebutkan di atas. Permohonan ini harus disertai dengan laporan yang mencakup semua informasi terkait tanah, beban tanah saat ini, dan semua masalah yang relevan.³²

2.1.4 Prinsip Iktikad Baik

Subekti mengemukakan pendapatnya mengenai Pembeli Beritikad Baik yaitu diartikan sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui mengenai siapa pihak yang akan dihadapi sebenarnya bukanlah pemilik.³³

³¹ R Sarah DL, Penegakan Hukum Agraria Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Proses Peradilan, *Jurnal Hukum Unsrat*, 2013, hlm. 105.

³² Putu Diva Sukmawati, Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2022, hlm. 90.

³³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Aditya, hlm. 27..

Selanjutnya menurut Ridwan Khairandy berpendapat bahwa pembeli beritikad baik merupakan seseorang yang dengan penuh kepercayaan membeli barang dengan anggapan bahwa penjual benar-benar pemilik dari sebuah barang yang akan dijualnya.³⁴

Menurut Agus Yudha menyebutkan bahwa sebuah pembeli dengan itikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui kecacatan yang ada pada barang yang dibelinya.³⁵

Selanjutnya, prinsip itikad baik dibagi menjadi dua kategori: itikad baik subyektif (*subjective goede trouw*) dan itikad baik objektif (*objective goede trouw*). Namun, dalam literatur, pembeli beritikad baik hanya berbicara tentang itikad baik subjektifnya. Sementara itikad baik objektif berarti kepatutan, di mana tindakan seseorang, seperti pembeli, harus sesuai dengan norma masyarakat, itikad baik subyektif adalah jujur. Teori itikad baik berakar pada etika sosial Romawi mengenai kewajiban luas untuk ketaatan dan keimanan yang berlaku bagi semua orang, terlepas dari apakah mereka warga negara atau tidak. Itikad baik dalam hukum kontrak mengacu kepada 3 (tiga) bentuk perilaku para pihak dalam kontrak yaitu:

- a. Semua pihak harus tetap berpegang pada komitmen dan kata-kata mereka.
- b. Tidak ada pihak yang boleh meraih keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap pihak lain.
- c. Semua pihak harus mematuhi kewajiban mereka dengan jujur dan terhormat, bahkan jika kewajiban tersebut tidak disepakati secara eksplisit.³⁶

Setelah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) diberlakukan, semua undang-undang yang mengatur objek tanah tidak lagi merujuk kepada KUHP. Namun, UUPA tidak mengatur tentang arti itikad baik penguasaan hak atas tanah secara fisik, tetapi Peraturan Pemerintah

³⁴ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Asas Kebebasan Berkontrak, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, 2004, hlm. 2.

³⁵ Agus Yudha Hermoko, *Hukum Perjanjian Asas ProPorsionalitas Dalam Kontrak Kerja Komersial*, Yogyakarta: Mediatama, 2014, hlm. 110.

³⁶ Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak Dan Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, Yogyakarta: FH UII Press, 2015, hlm. 55.

Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang arti itikad baik dalam hubungan antara pemegang sertifikat hak atas tanah dan penguasaan atas tanah secara fisik.

Dengan berpegang pada prinsip itikad baik ini, pembeli harus berhati-hati dan memastikan bahwa mereka memiliki pemahaman yang baik tentang informasi fisik dan hukum yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini penting agar mereka memiliki keyakinan penuh dalam perjanjian jual beli dengan penjual. Prinsip itikad baik sangat relevan dengan prinsip kehati-hatian karena pembeli, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, pertama-tama harus memastikan bahwa informasi yuridis dan fisik tentang tanah yang akan dibeli sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat dan buku tanah, yang kemudian harus disesuaikan dengan data yang diberikan oleh BPN.

2.1.5 Teori Kehendak (*wilstheorie*)

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan teori tentang apa yang terjadi saat perjanjian terjadi. Teori kehendak mengatakan bahwa kesepakatan terjadi saat kehendak penerima dinyatakan, seperti dengan menulis surat.³⁷ Pernyataan kehendak pihak-pihak dalam perjanjian ditujukan terhadap suatu tindakan tertentu dari pihak tersebut, dan pihak-pihak tersebut harus selalu menyatakan kehendaknya dengan cara tertentu. Jika tidak, fakta bahwa suatu perjanjian dibuat tidak dapat dibuktikan melalui proses hukum, terutama melalui pengadilan; dan hanya fakta yang dapat dibuktikan melalui proses hukum yang memiliki signifikansi hukum yang dapat dilakukan.

Agreement atau persetujuan dapat didefinisikan sebagai pertemuan nalar, yang berbeda dengan pertemuan pendapat atau ketetapan maksud. Oleh karena itu, kesepakatan membutuhkan *offer* dan *acceptance* dari kedua belah pihak. Menurut bagian 24 Restatement Kontrak Amerika (kedua), tawar-menawar sendiri adalah ungkapan keinginan untuk melakukan transaksi agar orang lain tahu bahwa mereka

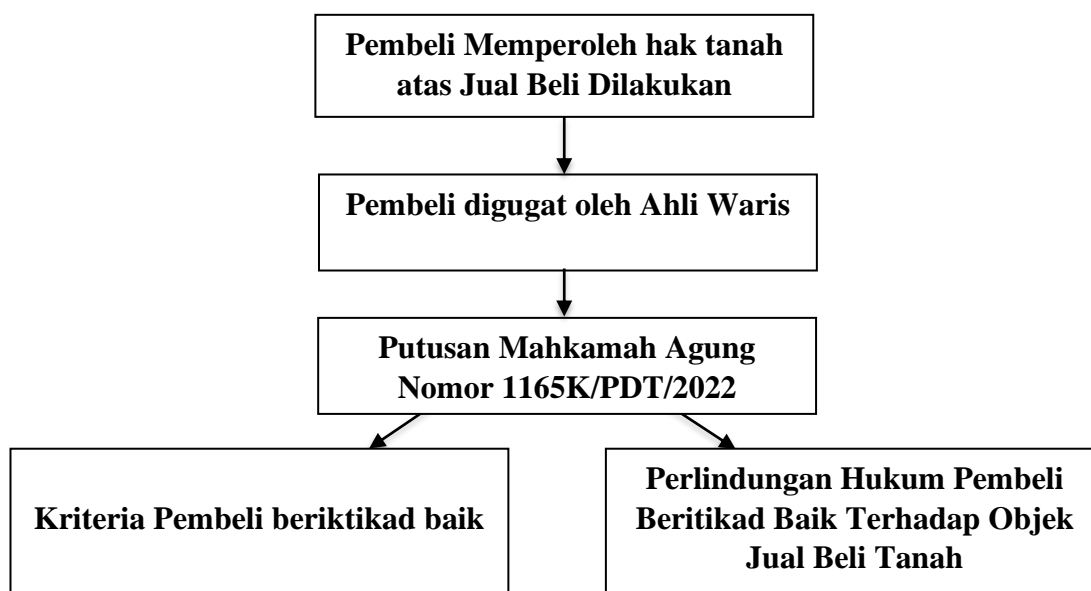
³⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan Cet. III*, Bandung: PT CITRA ADITYA BAKTI, 2011, hlm. .

akan setuju dengan transaksi tersebut, yang pada gilirannya akan menutup transaksi.

Dalam hal *acceptance*, pihak yang menawarkan, atau orang yang menawarkan, menunjukkan persetujuan terhadap penawaran tersebut. Singkatnya, ijab dan kabul sama dengan tawar-menawar. Dalam bahasa Indonesia, konsep ini disebut sebagai persesuaian keinginan.³⁸ Unsur kehendak merupakan salah satu unsur penting bagi para pihak yang ingin mengadakan suatu perjanjian oleh sebab kehendak yang merupakan wujud dari sebuah *consent* para pihak, dengan demikian ketika dua pihak terlibat dalam suatu perjanjian memiliki kehendak yang baik, tidak ada kemungkinan timbulnya perselisihan di kemudian hari. Sebaliknya, jika salah satu pihak memiliki kehendak yang buruk dan dimanifestasikan dalam suatu perjanjian, perselisihan akan muncul di kemudian hari karena kehendak hanyalah niat, dan niat tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk perbuatan hukum.

2.1.6 Kerangka Berpikir

Kerangka Pikir adalah sebuah bagan atau sebuah alur yang menjelaskan mengenai permasalahan dalam penelitian. Kerangka pikir tersebut di mulai dari permasalahan yang ada sampai pencapaian tujuan permasalahan.



³⁸ Henry R. Cheesemen, *Contemporary Business & E-Commerce Law*, New Jersey: Prentice Hall, 2003, hlm. 215.

Keterangan:

Terdapat jual beli yang telah dilakukan oleh Penjual dan Pembeli terhadap 4 (empat) objek tanah yang masing-masing dikuasai atas nama penjual. Namun, setelah akta jual beli tanah terbit pembeli beserta penjual digugat oleh pihak lain ke Pengadilan Negeri Kotabumi.

Penggugat merupakan pihak diluar perbuatan hukum jual beli yang memberi keterangan sebagai ahli waris dari pemilik sah tanah tersebut. Pada peradilan tingkat pertama dan banding hakim memberikan putusan bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tidak sah dikarenakan penjual menjual tanah tanpa persetujuan dari ahli waris yang sebelumnya pewaris (almarhum) melakukan perjanjian secara lisan kepada pemegang sertifikat itu untuk sekedar dititipkan tanah.

Namun, pada peradilan tingkat kasasi hakim Mahkamah Agung memberikan mengadili sendiri dengan memberikan putusan bahwa pembeli merupakan pembeli yang beritikad baik, serta membenarkan peralihan hak tanah atas jual beli tanah yang dilakukan tersebut.

2.2 Profil Instansi

2.2.1 Deskripsi Instansi

a. Nama Instansi

Nama instansi tempat pelaksanaan kegiatan magang yaitu Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners. Secara mendasar, Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners bersedia dan siap melayani berbagai konsultasi dan penyelesaian masalah hukum dalam berbagai aspek hukum di Indonesia. Untuk itu, Kantor hukum ini telah membina dan senantiasa melakukan update jaringan bidang keilmuan dengan beberapa Guru Besar dalam memberikan pengayaan atas norma-norma hukum dan teknik penemuan hukum berdasarkan asas ilmu hukum sehingga setiap kajian dan analisis terhadap berbagai permasalahan yang terjadi terbentuk secara komprehensif berdasarkan aturan hukum yang berlaku.

b. Logo Instansi



Gambar 1 Logo Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners

c. Visi dan Misi Instansi

Kantor Hukum SOPIAN SITEPU & PARTNERS didedikasikan untuk melayani kebutuhan jasa hukum dalam bentuk konsultasi hukum dan pendampingan atas setiap masalah hukum yang dihadapi masyarakat secara litigasi dan non-litigasi. Kantor Hukum Kami selalu mengedepankan hukum yang berlaku sebagai solusi dengan tetap menjunjung tinggi etika dan profesionalisme dalam pelayanan hukum yang diberikan.

Bagi kantor hukum Kami, setiap Klien memiliki kedudukan yang sejajar di mata hukum dan memiliki hak yang sama di mata hukum tanpa perbedaan suku, agama dan asal usulnya. Untuk itu, Kami berusaha selalu dapat memberikan keyakinan dan kepercayaan kepada setiap Klien agar dapat memberikan solusi terbaik bagi

permasalahan hukum yang dihadapi. Dengan ini, Kami dapat berperan sebagai penasehat, pembimbing dan fasilitator. Kepuasan terbaik bagi Kami adalah memberikan pelayanan maksimal dan terbaik demi kepuasan, ketentraman dan kepercayaan Klien. Kepercayaan Klien adalah modal utama Kami, sehingga Kami selalu berkomitmen untuk menjaga kerahasiaan setiap masalah yang dihadapi oleh Klien.

Kami yakin dan percaya, kepercayaan Klien untuk bekerjasama dengan Penasehat Hukum atau memiliki Penasehat Hukum sendiri dapat memberikan ketenangan dalam melakukan setiap perbuatan hukum yang menjadi bagian dari pekerjaan atau kegiatan bisnis adalah ibarat melakukan setiap perbuatan hukum yang menjadi bagian dari pekerjaan atau kegiatan bisnis adalah ibarat melakukan “investasi” hidup jangka panjang. Besar harapan Kami, dengan menjadi Penasehat Hukum/Advokat pribadi, perusahaan dan lembaga pemerintahan dapat meningkatkan kepercayaan diri dalam berkerja dan menjalankan aktifitas serta menjamin kepastian hukum dalam berusaha sehingga setiap langkah yang diambil dalam perkerjaan dan bisnis dapat berhasil dengan sukses dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Setiap manusia membutuhkan keadilan dan memperoleh kepastian hukum dalam perkerjaan dan bisnisnya sehingga Kami selalu berusaha untuk membantu menciptakan keadilan bagi setiap Klien atas masalah hukum yang dihadapi, dan meningkatkan kepercayaan Klien walaupun banyak permasalahan hukum yang selalu hadir dan mungkin timbul. Untuk itu, dengan berbekal kebenaran, maka tidak perlu takut dalam meraih keadilan yang berpangkal pada aturan hukum. Oleh karena itu, Kami berusaha keras untuk bertindak sigap dan dan cepat bagi setiap permasalahan hukum yang dihadapi Klien Kami. Sejarah lokasi Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners

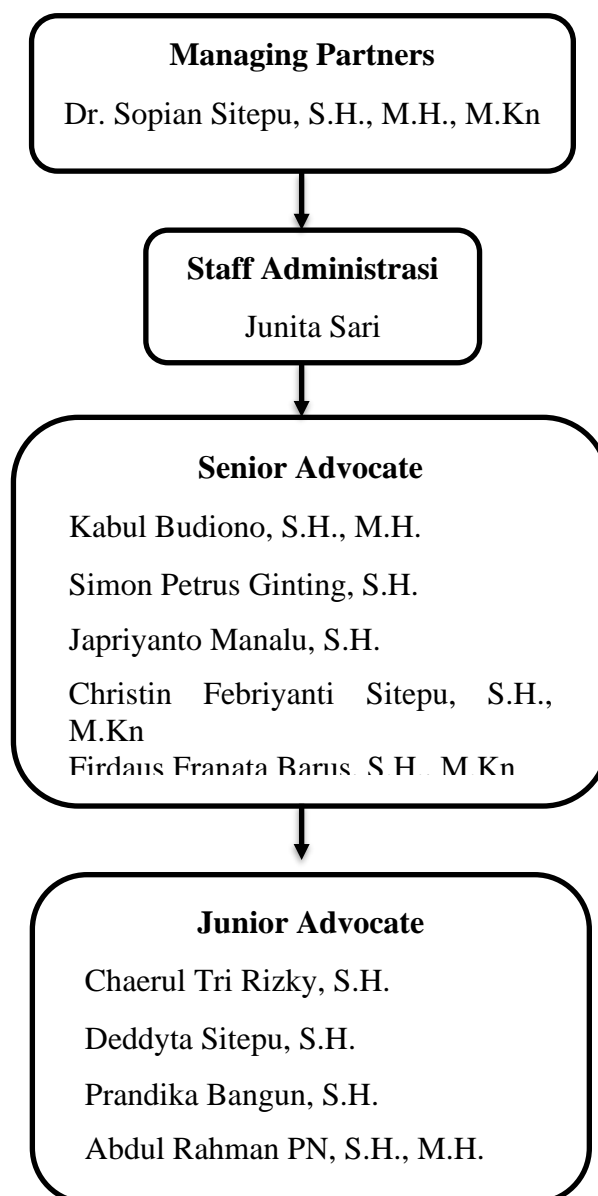
2.2.2 Sejarah Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners

Sejak disahkannya Undang-undang No. 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing, kantor advokat modern mulai bermunculan di Tanah Air. Hal ini tak lepas dengan beralihnya kekuasaan pemerintahan orde lama ke orde baru. Saat tu,

kembalinya investor asing yang didominasi oleh bidang pertambangan serta minyak dan gas bumi, menjadi salah satu kesempatan yang dilihat oleh beberapa advokat untuk memulai praktik hukum yang lebih terorganisasi melalui bentuk persekutuan perdata ataupun firma. Kantor Advokat Ali Budiarjo Nugroho Reksodiputro (ABNR), Adnan Buyung Nasution & Associates (ABNA), dan Mochtar, Karuwin, Komar (MKK) adalah tiga kantor advokat modern generasi pertama. Kantor Hukum Kami bersedia dan siap melayani berbagai konsultasi dan penyelesaian masalah hukum dalam berbagai aspek hukum di Indonesia. Untuk itu, Kami telah membina dan senantiasa melakukan update jaringan bidang keilmuan dengan beberapa Guru Besar dalam memberikan pengayaan atas norma-norma hukum dan teknik penemuan hukum berdasarkan asas ilmu hukum sehingga setiap kajian dan analisis Kami terhadap berbagai permasalahan yang terjadi terbentuk secara komprehensif berdasarkan aturan hukum yang berlaku. Jasa/pelayanan hukum yang dapat diberikan oleh Kantor Hukum Kami secara umum meliputi seluruh aspek hukum sebagai berikut: bidang pidana, perdata, administrasi negara dan konstitusi. Secara khusus meliputi bidang pertanahan, ketenagakerjaan, bisnis, harta kekayaan, perkawinan, properti, legalitas perusahaan, persaingan curang dan lain sebagainya. Secara praktis, Kami selalu siap secara rutin memberikan review atas kontrak, contract drafting, menyusun legal opinion, menyusun langkahlangkah penyelesaian masalah yang diperlukan Klien baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kemajuan bisnis. Dalam bidang bisnis, sejak awal mendirikan bisnis maka setiap bisnis yang legal adalah bisnis yang dijalankan oleh perusahaan. Setiap perusahaan harus memiliki dokumen legalitas agar sah dan dibenarkan oleh menurut hukum sehingga dapat menjalankan kegiatan usahanya. Berbagai bentuk usaha perusahaan, antara lain: perseorangan (PO), Firma, CV, PT, Koperasi dan BUMN. Semua bentuk perusahaan tersebut tidak dapat menjalankan kegiatan usaha jika tidak memiliki dokumen legalitas lengkap terhadap usahanya tersebut. Kunci kesuksesan usaha perusahaan adalah banyak kontrak bisnis yang dibuat dengan pihak lain. Setiap kontrak yang baik seharusnya disusun dengan format yang benar dan isi harus menjadi Undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Kantor Hukum Sopian Sitepu and Partners dapat membantu untuk menyusun kontrak yang tepat berdasarkan aturan hukum yang berlaku yang dikenal sebagai “contract drafting”.

Agar usaha yang dijalankan itu, terjamin kepastian hukum, maka sebaiknya setiap langkah yang akan ditempuh dimintakan dulu advice dari Tim advokat melalui “legal opinion” bukan memintanya setelah terjadi masalah dalam usaha. Selain itu, mungkin saja pada suatu saat, suatu perusahaan berniat melakukan merger, akuisisi atau konsolidasi dengan perusahaan lain. Tim advokat pun dapat diminta saran atau rekomendasi atas tindakan bisnis yang diambil. Kesuksesan usaha perusahaan pada suatu waktu dapat pula diikuti dengan tindakan curang atau persaingan tidak sehat dari pelaku usaha lain atau kelompok pelaku usaha. Untuk itu, dengan bantuan Tim advokat, kami dapat membantu perusahaan dalam menyikapi masalah tersebut dan melakukan pelaporan ke KPPU yang wajib didampingi oleh seorang Advokat.

2.2.3 Struktur Organisasi Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners



Gambar 2 Struktur Organisasi Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners

III. METODE PENELITIAN DAN PRAKTIK KERJA LAPANGAN

3.1 Metode Penelitian

Sebuah penelitian pada dasarnya memerlukan sebuah metode penelitian yang sistematis, sehingga memberikan informasi yang dapat dipercayai dan sesuai dengan ilmu pengetahuan yang sebenar-benarnya serta mudah dipahami oleh pembaca umum. Penelitian hukum dasarnya adalah sebuah kegiatan akademis yang harus berdasarkan dengan metode-metode, sistematika dan analisis yang berasal dari pemikiran tertentu, dengan tujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum yang ada dengan cara meneliti gejala-gejala tersebut. Maka, penelitian hukum dalam hal meneliti gejala-gejala tersebut diharuskan mendalami fakta hukumnya yang diharapkan dapat menemukan sebuah pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang muncul di dalam gejala-gejala tersebut.³⁹

3.1.1 Jenis Penelitian

Dilihat dari sifatnya, penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian hukum yang bersifat normatif (*normatif law research*) secara *in action* yang meneliti peristiwa hukum tertentu yang timbul pada kehidupan masyarakat.⁴⁰ Penelitian ini mengkaji konsep hukum (*genuine legal concepts*) sebagai sebuah norma atau kaidah yang berlaku dalam kehidupan masyarakat, berupa norma, kaidah maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku pada setiap masyarakat dan menjadi sebuah acuan. Pokok kajian dari penelitian ini adalah pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif atau kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam kehidupan masyarakat untuk mencapai tujuan-

³⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Metode Penelitian Hukum*, Bandung: PT CITRA ADITYA BAKTI, 2004, hlm. 32.

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 134.

tujuan yang ditentukan. Penelitian ini dilakukan dengan melakukan kajian hukum normatif berupa bahan-bahan kepustakaan, dan peraturan perundangan-undangan memiliki hubungan dengan perlindungan hukum terhadap jual beli yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik, kemudian dilakukan analisa terhadap implementasinya pada putusan Perkara Nomor. 1165K/PDT/2022.

3.1.2 Tipe Penelitian

Berdasarkan pada permasalahan-permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, maka tipe penelitian menggunakan tipe penelitian deskriptif yaitu penelitian dengan tujuan untuk dapat menggambarkan secara jelas, sistematis, dan terinci.⁴¹ Penelitian ini diharapkan mampu untuk memberikan informasi yang lengkap, jelas, dan akurat mengenai perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik.

3.1.3 Pendekatan Masalah

Dalam hal pembahasan di penelitian ini penulis akan menggunakan pendekatan dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*judicial case study*). Pendekatan dengan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menganalisa secara komprehensif seluruh peraturan perundang-undangan dan regulasi yang memiliki keterkaitan dengan isu atau permasalahan yang sedang diteliti.⁴² Pendekatan kasus merupakan penerapan hukum normatif pada sebuah peristiwa hukum yang menimbulkan konflik kepentingan (*conflict of interest*) yang menyebabkan ketidakmampuan para pihak untuk menyelesaikan konflik tersebut, sehingga penyelesaiannya dilakukan melalui pengadilan yang berwenang.⁴³ Penelitian ini mengkaji Putusan Mahkamah Agung Nomor 1165K/Pdt/2022 yang berkenaan dengan pembeli tanah yang menurut putusan hakim Mahkamah Agung beriktikad baik atas jual beli tanah.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 50.

⁴² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Surabaya: Universitas Airlangga, 2010, hlm. 139.

⁴³ *Ibid*, hlm. 150.

3.1.4 Jenis dan Sumber Data

Berdasarkan dengan gejala-gejala yang menimbulkan permasalahan dan pendekatan masalah yang digunakan maka penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dengan membaca, menelaah, dan mengutip bahan-bahan kepustakaan dan dokumen, sehingga didapatkan berbagai teori, asas, dan peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Adapun data sekunder yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang digunakan dalam penelitian ini berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2014
- 5) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016
- 6) Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor 10/Pdt.G/2018/PN.Kbu
- 7) Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 72/
- 8) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1165K/Pdt/2022

b. Bahan hukum sekunder

Pada penelitian ini bahan hukum sekunder akan memberikan sebuah penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan-bahan yang digunakan berasal dari bahan kepustakaan, buku ilmu hukum, wawancara dengan narasumber ahli hukum, bahan kuliah maupun literatur-literatur yang berkaitan erat dengan pokok permasalahan yang sedang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang ditujukan untuk memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dipakai. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari internet, kamus hukum, dan kamus bahasa.

3.1.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Studi Pustaka (*library research*), metode ini digunakan dengan tujuan untuk memperoleh bahan data sekunder dengan penulis membaca, menelaah, dan mengutip peraturan perundang-undangan, buku-buku dan literatur yang berkaitan erat dengan perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik.
2. Studi Dokumen, dengan melakukan pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu. Seperti pengajar hukum, peneliti hukum, praktisi hukum, dalam rangka mengkaji permasalahan hukum yang terjadi. Studi dokumen ini dilakukan dengan mengkaji dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

3.1.6 Metode Pengolahan Data

Pengolahan data disajikan dengan melalui tahapan-tahapan dalam menyusun data yang telah didapatkan dan dikumpulkan sehingga data-data tersebut siap untuk dianalisis. Penulis pada penelitian ini akan melakukan pengolahan data dengan tahapan sebagai berikut:

a. Seleksi data

Tahapan dimana penulis melakukan verifikasi terhadap data yang didapatkan dari berbagai sumber kepustakaan dan substansi Putusan Nomor 1165K/PDT/2022. Seleksi data ini dilakukan guna mengetahui data yang sudah terkumpul adalah data yang benar dan telah sesuai dengan masalah.

b. Klasifikasi data

Kegiatan pengurutan data menurut kelompok-kelompok yang telah dipersiapkan dengan tujuan data yang akan digunakan adalah benar-benar diperlukan dan akurat untuk dapat dilakukan analisis terhadapnya.

c. Penyusunan data

Penyusunan data dimaksudkan penulis untuk menempatkan serta menyusun data-data yang saling berhubungan sehingga mempermudah penulis untuk melakukan interpretasi data.

d. Wawancara

Wawancara merupakan metode yang digunakan penulis untuk dapat memperoleh data primer mengenai objek yang menjadi penelitian. Hal ini dilakukan guna memperoleh data yang akurat dan lebih lengkap dengan cara mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara lisan yang berhubungan erat dengan permasalahan pada penelitian. Terdapat 2 (dua) pihak yang diwawancarai, yaitu dari pihak advokat Tergugat atau Pembeli yaitu Kabul Budiono, S.H., M.H yang merupakan Senior Partner dari Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners. Lalu, pihak kedua yaitu dosen akademisi bidang Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Lampung yaitu Muhammad Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.

3.1.7 Analisis Data

Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan melakukan penguraian data yang bermutu dengan bentuk kalimat yang tersusun, dan logis, tidak saling tumpang tindih dan efektif. Penelitian pada akhirnya disajikan secara tersusun dan sistematis yang kemudian kesimpulannya ditarik guna memperoleh gambaran yang sangat jelas tentang perlindungan hukum terhadap jual beli yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik.

3.2 Metode Praktik Kerja Lapangan

3.2.1 Waktu dan Tempat Pelaksanaan

Praktik Kerja Lapangan (PKL) dilakukan selama 4 bulan, mulai dari tanggal 22 Agustus 2023 sampai dengan 22 Desember 2023, Hari kerja dilakukan dari hari Senin sampai Jumat. Untuk hari Senin sampai Jumat dari pukul 09.00 WIB – 16.00 yang dilaksanakan di Jalan. Ki Maja No.mor 172, Perumnas Way Halim, Way Halim, Kota Bandar Lampung, Lampung 35132

3.2.2 Metode Pelaksanaan

Program magang yang dilaksanakan di Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners memiliki dua orang pembimbing, yaitu seorang dosen sebagai penanggung jawab kegiatan magang dan seorang pembimbing lapangan yang berasal dari Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners yaitu bapak Firdaus Franata Barus, S.H., M.Kn., yang akan memberikan bimbingan langsung selama periode magang. Adapun metode-metode yang digunakan dalam rangka mendapatkan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut, yaitu:

1) Wawancara

Metode ini digunakan untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik tentang aspek teknis dari pekerjaan dan prosedur yang terkait. Wawancara ini dilakukan sesuai dengan petunjuk lapangan atau dengan arahan langsung dari pembimbing lapangan yang ditunjuk oleh Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners.

2) Pengamatan langsung

Dalam penelitian ini, kami melihat bagaimana sistem kerja dan cara karyawan bekerja di Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners.

3) Praktik

Praktik lapangan adalah praktik di mana peserta magang secara nyata terlibat dalam kegiatan yang dilakukan oleh Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners. Sebelum praktik dimulai, mahasiswa akan mendengarkan penjelasan materi dari pembimbing lapangan dan staf lain yang terlibat dalam praktik.

4) Evaluasi Magang

Penilaian dilakukan untuk mengetahui sejauh mana hasil magang telah dicapai.

5) Laporan Dokumentasi

Selama magang di Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners, dokumentasi dibuat untuk menyimpan semua informasi yang relevan dan menjadi bukti bahwa mahasiswa telah ikut serta dalam setiap kegiatan yang dilakukan di tempat magang.

3.2.3 Tujuan Magang

Terdapat beberapa tujuan yang menjadi dasar dilaksanakannya program magang kerja, yang melibatkan kerjasama antara Fakultas Hukum Universitas Lampung dengan Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners. Tujuan-tujuan tersebut dapat dikembangkan sebagai berikut:

a. Bagi Universitas Lampung:

1. Membangun Kerjasama

Tujuan utama adalah untuk membangun dan memperkuat kerjasama antara Fakultas Hukum Universitas Lampung dengan Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners. Kerjasama ini menciptakan peluang kolaborasi yang saling menguntungkan antara institusi pendidikan dan praktisi hukum.

2. Evaluasi Program MBKM

Program magang ini juga berfungsi sebagai alat evaluasi program Magang Berbasis Kampus (MBKM) yang ada di Fakultas Hukum. Hasil dari magang dapat memberikan masukan berharga untuk meningkatkan kualitas pendidikan dan memastikan lulusan memiliki keterampilan yang sesuai dengan tuntutan dunia kerja.

3. Promosi Fakultas Hukum

Magang ini juga dapat menjadi alat promosi bagi Fakultas Hukum Universitas Lampung. Prestasi mahasiswa dalam magang dapat menjadi bukti nyata tentang kompetensi dan kualitas pendidikan yang diberikan oleh fakultas.

b. Bagi Mahasiswa

1. Peningkatan Wawasan

Magang MBKM memberikan kesempatan kepada mahasiswa untuk menambah wawasan mereka tentang praktik hukum yang sebenarnya, terutama dalam konteks prodeo dan probono yang dijalankan oleh Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners.

2. Penerapan Teori

Mahasiswa dapat menerapkan teori-teori yang mereka pelajari selama perkuliahan ke dalam situasi praktis di lapangan. Ini membantu mereka mengaitkan konsep-konsep teoritis dengan aplikasi nyata dalam praktik hukum sehari-hari.

3. Kemampuan Analisis

Melalui magang, mahasiswa memiliki kesempatan untuk mengkaji permasalahan-permasalahan praktis dalam dunia kerja dan mengembangkan kemampuan mereka dalam memberikan solusi yang sesuai dengan teori yang mereka pelajari.

4. Pengalaman Praktis

Magang ini juga bertujuan untuk memberikan pengalaman praktis kepada mahasiswa. Mereka dapat memahami bagaimana memberikan bantuan hukum baik secara pro-bono (tanpa bayaran) maupun pro-deo (atas perintah dewa) di lingkungan Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners.

Dengan mengembangkan tujuan-tujuan ini, program magang kerja dapat memberikan manfaat yang lebih besar bagi Universitas Lampung, mahasiswa, dan Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners dalam menghadapi tantangan dunia hukum yang semakin kompleks.

3.2.4 Manfaat Kerja Magang

a. Pengalaman Praktis

Magang memberikan kesempatan kepada mahasiswa untuk mendapatkan pengalaman praktis di lapangan yang sesuai dengan bidang studi yang sedang ditempuh. Hal ini memungkinkan mahasiswa untuk mengaplikasikan teori yang dipelajari di dalam mata kuliah ke Kantor Hukum Sopian Sitepu & Partners.

b. Pembelajaran dari Profesional

Selama magang, mahasiswa dapat belajar langsung dari para profesional yang sudah berpengalaman dalam industri tersebut. Mereka dapat mengamati dan belajar dari praktik-praktik terbaik yang mungkin tidak diajarkan di dalam buku pelajaran.

c. Networking

Magang juga membuka pintu bagi mahasiswa untuk membangun jaringan profesional. Mahasiswa dapat berinteraksi dengan rekan kerja, atasan, dan bahkan sesama mahasiswa magang. Jaringan ini dapat menjadi aset berharga dalam mencari pekerjaan di masa depan.

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah disampaikan, maka dapat diambil sebuah kesimpulan sebagai berikut:

Pembeli beritikad baik menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku ditentukan berdasarkan upaya-upaya yang seseorang pembeli lakukan ketika melakukan jual beli terhadap bidang-bidang tanah. Mengenai Aspek itikad baik terhadap Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang merupakan norma obyektif yang harus dipatuhi oleh semua pihak. Pembeli yang melaksanakan transaksi sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh hukum dan dengan hati-hati memeriksa status tanah yang akan dibeli, memiliki hak perlindungan, sehingga pembeli beritikad baik adalah pihak yang telah melakukan upaya-upaya dengan keyakinan bahwa mereka sedang berhadapan dengan pemilik sah tanah tersebut. Mengenai langkah-langkah tersebut dapat dilihat melalui SEMA No.4 Tahun 2016 yang merumuskan bagaimana seseorang Pembeli tanah dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik. Rumusan SEMA No.4 Tahun 2016 tersebut merupakan lanjutan dari rumusan Pembeli beritikad baik yang sebelumnya dirumuskan melalui SEMA No. 7 Tahun 2012.

Terakhir dalam pengalihan hak atas tanah, tidak hanya dilihat dari riwayat transisi fisik, melainkan juga dari kepemilikan sah yang tercermin dalam perubahan nama atas kepemilikan. Pembeli memiliki hak untuk mengganti nama sertifikat tanah jika mereka dapat membuktikan bahwa mereka adalah pemilik yang sah atas objek tanah tersebut. SEMA No. 7 Tahun 2012 menjelaskan bahwa pembeli beritikad baik adalah mereka yang tidak memiliki dugaan bahwa objek tanah tersebut bukan hak milik penjual, dan mereka memiliki perlindungan hukum.

Namun, dalam sengketa tanah, upaya pembeli sangat penting. Mereka harus membuktikan bahwa mereka telah mengikuti prosedur hukum yang sesuai, seperti melakukan pengecekan terhadap status tanah. Ini diperlukan agar pembeli yang terlibat dalam sengketa mendapatkan perlindungan hukum. SEMA No. 7 Tahun 2012 juga menekankan bahwa harta warisan adalah milik semua ahli waris, dan penjualan tanah tanpa persetujuan para ahli waris merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat mengakibatkan tuntutan ganti rugi. Selanjutnya, SEMA No. 4 Tahun 2016 mengatur kriteria-kriteria yang menentukan apakah seorang pembeli dianggap beritikad baik dan dilindungi oleh hukum berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, sehingga jual beli tanah yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik haruslah dianggap sah menurut hukum. Semua pengaturan mengenai perlindungan hukum ini menunjukkan kompleksitas dalam pengalihan hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pembeli, terutama dalam konteks sengketa tanah.

5.2 Saran

Beberapa saran yang penulis sarankan bagi pembaca berdasarkan yang telah penulis teliti sebagai kontribusi dari penulisan hukum ini agar tanah dikemudian hari tidak dipermasalahkan kedepannya, yaitu:

1) Kepada masyarakat

Penulis menyarankan kepada pembeli agar tidak ragu untuk bertanya mengenai status perolehan tanah yang dimiliki oleh penjual. Selanjutnya, pembeli tanah wajib mengetahui langkah-langkah yang diatur menurut hukum dalam melakukan jual beli tanah, seperti melakukan jual beli tanah dihadapan Notaris/PPAT, melakukan pengecekan terhadap status tanah di Badan Pertanahan Nasional, dll.

Penulis juga menyarankan bahwa terhadap pembelian tanah agar tidak ditelantarkan kepada pihak-pihak secara tidak bertanggung jawab untuk mengambil alih tanah tersebut, sehingga secara hukum masyarakat ketika ingin

membeli dan menguasai tanah tidak lagi berhadapan dengan permasalahan atau sengketa dikemudian hari.

2) Kepada pemerintah

Penulis menyarankan agar segera diadakannya pembaharuan bagi pengaturan hukum terkhusus pada jual beli tanah, sehingga kedepannya tidak terdapat pihak-pihak yang merasa dirugikan. Mengingat saat ini keberadaan tentang Pembeli Beritikad Baik hanya terdapat melalui putusan hakim maupun rumusan-rumusan yang terdapat di Surat Edaran Mahkamah Agung.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan Cet. III* (Bandung: PT CITRA ADITYA BAKTI, 2011)
- Cheesemen, Henry R., *Contemporary Business & E-Commerce Law* (New Jersey: Prentice Hall, 2003)
- Chulaimi, Achmad, *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUH Perdata* (Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2012)
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005)
- H.S, Salim, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003)
- Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: PT. Alumni, 1986)
- Hermoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas ProPorsionalitas Dalam Kontrak Kerja Komersial* (Yogyakarta: Mediatama, 2014)
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tana* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977)
- Kansil, CST, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1989)
- Khairandy, Ridwan, 'Itikad Baik Dalam Asas Kebebasan Berkontrak', *Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, 2004, 2
- , *Kebebasan Berkontrak Dan Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan* (Yogyakarta: FH UII Press, 2015)
- Marajo, Jose Rizal Sid, *Aneka Konsep Surat Perjanjian Dan Kontrak* (Bandung: Pustaka Setia, 1996)
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum* (Surabaya: Universitas Airlangga, 2010)
- , *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008)
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum* (Yogyakarta: Liberty, 2005)
- , *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata* (Yogyakarta: Fakultas Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, 1987)
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Dan Metode Penelitian Hukum* (Bandung: PT CITRA ADITYA BAKTI, 2004)

Prododjikoro, Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian* (Bandung: Mandar Maju, 2000)

Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya, 2014)

Santoso, Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media, 2015)

Setiawan, R., *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya* (Bandung: Bina Cipta, 1987)

Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)* (Universitas Sebelas Maret, 2004)

Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015)

Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: PT Aditya Bakti, 1977)

———, *Aneka Perjanjian* (Bandung: PT. Alumni, 2001)

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2014

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

D. Jurnal

DL, R Sarah, 'Penegakan Hukum Agraria Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Proses Peradilan', *Jurnal Hukum Unsrat*, 2013.

Istijab, Istijab, 'Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria', *Widya Yuridika*, 1.1 (2018).

Larasati, Ayu dan Raffles, 'Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia', *Zaaken Jurnal Unja*, 1.1 (2020).

Marsella, 'Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional', *Penegakan Hukum*, 2.2 (2015).

Permadi, Iwan, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum', *Yustisia Jurnal Hukum*, 95 (2016).

Sukmawati, Putu Diva, 'Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia', *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2.2 (2022).

Sunanda, Budi, Amiruddin A Wahab, and Muzakkir Abubakar, 'Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri', *Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah Kuala*, 2.1 (2013).

D. Lain-lain

Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor: 0343/PDT.G/2016/PA.Sby

Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 72/PDT/2019/PTTJK

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1165K/Pdt/2022