

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG
BERITIKAD BAIK ATAS PERIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH
(Analisis Putusan No.21/Pdt.G/2012/PN.BJ.)**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

BUGE BENGI MULTRA
NPM. 1306200615



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2017**

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERETIKAD BAIK DALAM PERIKATAN JUAL-BELI HAK ATAS TANAH (Analisis Putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ)

Buge Bengi Multra

NPM 1306200615

Begitu banyak manfaat tanah bagi kehidupan manusia, setiap manusia ingin memiliki dan menguasainya. Sehingga banyak ditemukannya sengketa tentang pertanahan. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan Pengertian hak milik atas tanah ialah Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dan Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Perbuatan hukum yang berkenaan dengan pengahlian hak atas tanah adalah perikatan jual-beli yang tidak terlepas dari sengketa jual-beli tanah antara pemilik asal dengan pembeli kemudian dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara pembeli dan penjual berhadapan dengan asas itikad baik yang melindungi pembeli beritikad baik perbuatan hukum mengenai perikatan jual-beli yang tidak terlepas dari unsur-unsur sebuah perikatan yang mengharuskan setiap pihak memiliki itikad baik dalam setiap proses perikatan jual-beli untuk menjaga setiap hak dan kewajiban antara kedua pihak terpenuhi dalam sebuah perikatan jual-beli.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui aturan hukum tentang perikatan jual-beli dan kedudukan pembeli yang beritikad baik dalam perikatan jual beli serta perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Sifat penelitian ini menggunakan analisis deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif melalui pengumpulan data primer dengan melakukan analisis putusan dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Aturan hukum mengenai perikatan jual-beli hak atas tanah di Indonesia terdapat di dalam Buku III KUHPerdara pada Pasal 1313 KUHPerdara tentang perikatan, lebih lanjut terdapat pada 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian atau perikatan dan dilanjutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kedudukan pembeli yang beritikad baik dalam perspektif hukum perdata dalam terletak pada hak dan kewajiban pembeli dalam proses suatu perikatan jual-beli. Dapat dilihat bahwa setiap subjek dalam sebuah perikatan jual-beli memiliki hubungan diantara hak dan kewajiban setiap pihak. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas perikatan jual-beli hak atas tanah terdapat pada KUHPerdara yang menjelaskan bahwa perikatan harus berdasarkan itikad baik. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas perikatan jual-beli juga terdapat di beberapa putusan Mahkamah Agung.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Itikad Baik, Perikatan Jual-Beli.

KATA PENGANTAR



bismillaahirrahmaanirrahim

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Pertama-tama saya sampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat di selesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Perikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan No 21/Pdt.G/2012/PN.Binjai).

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan segala pihak, perkenankanlah untuk itu ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr.Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk dapat mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Ida Hanifah, SH., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Wakil Dekan 1 Bapak Faisal, SH., M. Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, SH., M.H.

Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Mukhlis Ibrahim, SH., M.H. selaku pembimbing I dan Bapak M. Yusrizal, SH., M.Kn selaku pembimbing II yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terimakasih disampaikan kepada orang-orang yang telah memberikan dukungan dan bantuan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada:

1. Orang tua saya ayahnda Mulyadi Saputra dan Ibunda saya Nurbaiti yang telah mengasuh dan membesarkan serta mendidik dengan curahan kasih sayang selama saya menempuh pendidikan, senantiasa memberikan dukungan baik moril, materil sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan penyelesain skripsi dengan baik, yang belum dapat saya balas kebaikannya;
2. Kakak saya Yuni Lestari Multra, SE. dan kakak saya Ira Hanipan Multra, SE. atas support baik secara moril maupun materil yang kakanda berikan sehingga saya dapat menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Sumatera Utara dengan baik;

3. Abang saya Wenni Aslima Multra atas support baik secara moril maupun materil yang abangda berikan sehingga saya dapat menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Sumatera Utara dengan baik;
4. Terima kasih untuk saudara, sahabat, teman, dan kawan-kawan khususnya kelas D2 siang dan A2 Perdata Sore yang senantiasa membantu dan memberi dukungan serta semangatnya agar bisa menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara dengan baik;
5. Kawan-kawan senasib dan seperjuangan stambuk 2013 tak terkecuali, yang selalu menjadi pelanggan setiaku sehingga saya dapat menyelesaikan perkuliahan atas semangat, motivasi dan bantuan kalian semua baik materil maupun moril;
6. Terima kasih kepada semua pihak yang telah ikut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas budi baik dan bantuan yang diberikan dengan balasan yang berlipat ganda. Amin.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bukan hanya bagi penulis, akan tetapi juga bagi para pembaca. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Taufiq dan Hidayah-Nya kepada kita semua.

Medan, April 2017

Penulis

Buge Bengi Multra

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I: PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Faedah Penelitian.....	6
B. Tujuan Penelitian.....	7
C. Metode Penelitian.....	7
1. Sifat Penelitian.....	8
2. Sumber Data.....	8
3. Alat Pengumpul Data.....	9
4. Analisis Data.....	9
D. Defenisi Operasional.....	9
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Perikatan Jual-Beli.....	11
1. Pengertian Perikatan Jual-Beli.....	11
2. Pengaturan Perikatan.....	12
3. Unsur Perikatan.....	13
4. Asas-Asas Perikatan Jual-Beli.....	13

5. Jenis-Jenis Perikatan.....	16
6. Tujuan Perikatan.....	23
B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perikatan Jual-Beli.....	23
1. Hak Penjual dalam Perikatan Jual-Beli.....	24
2. Kewajiban Penjual dalam Perikatan Jual-Beli.....	24
3. Hak Pembeli dalam Perikatan Jual-beli.....	26
4. Kewajiban Pembeli dalam Perikatan Jual-Beli.....	27
C. Hak Milik Atas Tanah.....	29
a. Pengertian Hak Milik.....	29
b. Hapusnya Hak Milik.....	32
BAB III: PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	37
1. Aturan Hukum Mengenai Perikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah.....	37
2. Kedudukan Pembeli Yang Beritikad Baik dalam Perspektif Hukum Perdata.....	43
3. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Perikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah.....	49
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN.....	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	.69

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia secara mendasar. Manusia hidup dan melakukan segala aktivitas di atas tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu membutuhkan tanah. Tanah bagi manusia tidak ada habisnya karena tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam penghidupan dan hidup manusia sebab tanah bukan saja sebagai tempat berdiam juga tempat mencari kebutuhan pokok untuk melangsungkan kehidupan masyarakat, dan menjalankan kehidupan. Selain itu tanah memiliki empat fungsi yaitu fungsi lokasi, fungsi lingkungan, fungsi sosial dan fungsi politik yang menyebabkan tanah dapat memberi banyak manfaat kepada manusia sedangkan tanah tidak bisa bertambah atau tetap.

Begitu banyaknya manfaat tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap manusia ingin memilikinya dan menguasai tanah dengan sepenuhnya, karena banyaknya manfaat tanah bagi kehidupan manusia sering ditemukannya sengketa tentang pertanahan yang menyebabkan terjadi benturan-benturan kepentingan antara siapa dengan siapa, benturan ini terjadi karena persediaan tanah yang ada semakin hari semakin sedikit dan tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan masyarakat kita yang semakin hari semakin banyak membutuhkan persediaan tanah untuk melanjutkan dan mengembangkan kehidupannya di dalam masyarakat.

Didalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA, Pasal 20 Pengertian Hak Milik Atas Tanah ialah: “Hak turun-temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dan Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain”.¹ Didalam undang-undang ini dituliskan bahwasanya hak milik adalah hak yang paling kuat atau hak mutlak yang dimiliki seorang pemilik tanah, tetapi jika sipemilik tanah telah menjual tanah tersebut kepada orang lain maka hak atas tanah tersebut akan berpindah tangan kepada pemilik barunya walaupun pemilik baru belum membalikan nama sertifikat hak atas tanah itu, disinilah sering terjadi sengketa hak atas tanah diindonesia yang biasa terjadi dalam proses jual-beli maupun proses balik nama, seperti pada contoh kasus Putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ.

Salah satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan pengahlian hak atas tanah adalah perbuatan hukum mengenai jual-beli. Dalam masyarakat jual beli bukanlah hal yang baru, karena jual-beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual-beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Jual-beli merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya perjanjian jual-beli dilakukan dengan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli).

¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2013. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, halaman 522.

Kegiatan perjanjian jual-beli merupakan bagian dari hukum perdata dan merupakan peristiwa hukum serta sahnya dimata hukum dan mengikat kedua belah pihak atau lebih yang pada awalnya terdapat kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa objek jual-beli berupa hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam perikatan jual-beli juga harus memiliki subjek perikatan yang merupakan salah satu unsur dari perikatan jual-beli. Diantara subjek tersebut melekat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi yang merupakan tanggung jawab kedua pihak tersebut. Tetapi tidak sedikit juga subjek jual-beli yang tidak mengindahkan hak dan kewajiban tersebut yang termasuk dalam kategori tidak beritikad baik dalam sebuah perikatan jual-beli. Banyak terjadi permasalahan atau sengketa mengenai terpenuhinya hak dan kewajiban dari penjual maupun pembeli, dimana kita tahu bahwa pembeli memiliki kedudukan lebih dalam sebuah perikatan jual-beli dimana objek tersebut harus terjamin dan proses jual-beli tersebut tanpa adanya gangguan dari pihak manapun.

Sengketa berarti pertentangan atau konflik, konflik dapat terjadi karena adanya pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok ataupun organisasi-organisasi. Banyak terjadinya sengketa tentang pertanahan di Indonesia mulai dari sengketa tentang sertifikat hak atas tanah, di dalam

sertifikat hak atas tanah terdapat beberapa sengketa didalamnya seperti halnya terbitnya dua sertifikat dengan nama yang berbeda didalam satu lahan tanah dan bukan hanya didalam sertifikat saja ditemukannya sengketa pertanahan, sengketa pertanahan juga bisa temukan didalam jual-beli atas tanah terdapat beberapa sengketa tanah didalamnya seperti jual-beli harta warisan terkadang didalam jual-beli harta warisan sering pewarisnya tidak jujur saat pewaris menjualnya, selain jual-beli harta warisan sengketa juga sering terjadi karena penjual maupun pembeli yang terkadang tidak memiliki itikad baik dalam menjalani sebuah hubungan perikatan jual-beli hak atas tanah salah satunya seperti Putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ yang bisa menyebabkan kerugian bagi pembeli atau penjual yang memiliki itikad baik. Oleh karena itu harus ada perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli yang beritikad baik dalam sebuah perikatan jual-beli agar hak dan kewajiban penjual dapat dilaksanakan atau diindahkan dengan sebagaimana mestinya.

Secara teoritis, sengketa jual-beli tanah antara pemilik asal, melawan pembeli beritikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara doktrin. Seseorang tak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya, yang membela gugatan pemilik asal, berhadapan dengan asas "*bona fides*" (itikad baik) yang melindungi pembeli beritikad baik.² Posisi hukumnya memang seperti yang tidak memberikan sebuah kepastian, karena menempatkan dua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk saling berhadapan di pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak lain atau penjual yang mungkin beritikad buruk. Jika dalil pembeli

² Tim Penulis. 2016. "Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik", melalui <http://leip.or.id/wp-content/uploads/2016/05/Penjelasan-Hukum-Pembeli-Beritikad-Baik-Hukum-Perdata.pdf>, diakses Kamis, 7 September 2017, pukul 12.00 WIB.

dikabulkan, maka dia akan dianggap sebagai pemilik baru, meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang semestinya tidak berwenang, sementara jika dalil tersebut tak dapat dibenarkan, maka peralihan hak akan dianggap tidak sah dan pemilik asal akan tetap menjadi pemilik sahnya.

Putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ terdapat sengketa perikatan jual-beli yang dimana sengketa ini melibatkan pihak ketiga yang merupakan pemegang hak atas hak tanggungan atau jaminan atas suatu hutang yang akhirnya merugikan pembeli. Dalam sengketa tersebut penjual telah memperjual-belikan hak atas tanahnya kepada pembeli dan kemudian penjual menjaminkan lagi hak atas tanah miliknya kepada orang lain. Pada posisi sengketa tersebut pembeli memiliki itikad baik berdasarkan sudut pandang proses jual-beli yang dilaksanakan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku atau hukum positif di Indonesia. Namun tidak mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana mestinya berdasarkan analisis Putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ. Dalam putusan tersebut pembeli dirugikan secara serta merta tanpa adanya pertimbangan yang diberikan oleh hakim dalam bentuk pertimbangan terhadap itikad baik dalam sebuah perikatan jual-beli.

Untuk itu penulis tertarik untuk meneliti bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam proses jual-beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan judul skripsi sebagai berikut: **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ).**

B. Rumusan Masalah

Untuk mendapatkan jawaban permasalahan sangatlah diperlukan adanya pembahasan yang jelas dan spesifik dari apa yang dituju dengan cara merumuskan permasalahan di dalam rumusan masalah yang akan di teliti.³ Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana aturan hukum perikatan jual beli hak milik atas tanah di Indonesia?
2. Bagaimana kedudukan pembeli yang beritikad baik dalam perspektif hukum perdata?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas perikatan jual-beli hak atas tanah?

C. Faedah Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, khususnya bagi kalangan akademis. Penelitian ini diharapkan memberi manfaat atau faedah sebagai berikut:⁴

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan, menjadi bahan informasi dan sebagai bahan pengembangan wawasan dan kajian terhadap pembeli yang beritikad baik atas perikatan jual-beli hak atas tanah.

³ Bambang Sunggono. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 104.

⁴ Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. 2014. *Pedoman penulisan skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara, halaman 5.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi dan dapat dijadikan acuan bagi pihak-pihak yang terkait baik secara langsung maupun tidak langsung sehubungan dengan akibat hukum pemilik tanah atas pembeli yang beritikad baik dalam perikatan jual-beli hak atas tanah.

D. Tujuan Penelitian

Pada sebuah penelitian pada hakekatnya memerlukan tujuan yang dinyatakan dengan tegas, jelas dan ringkas serta tergambar secara tegas apa yang ingin dicapai dalam melaksanakan penelitian tersebut.⁵ Tujuan penelitian harus berdasarkan rumusan masalah diatas yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui aturan hukum perikatan jual beli hak atas tanah di Indonesia.
2. Untuk mengetahui kedudukan pembeli yang beritikad baik dalam perfektif hukum perdata
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli yang beretikad baik atas perikatan jual beli hak atas tanah.

E. Metode Penelitian

Penulisan yang baik diperlukan ketelitian, kecermatan dan usaha gigih hingga diperoleh hasil maksimal yang sesuai dengan standar penulisan ilmiah yang telah ditentukan, menyusun dan mengimplementasikan data yang berkaitan dengan fenomena yang diselidiki maka digunakan penelitian meliputi:

⁵ Bambang Sunggono. *Op.cit.*, halaman 109.

1. Sifat Penelitian

Untuk melakukan penelitian dalam membahas skripsi ini diperlukan suatu spesifikasi penelitian deskriptif analisis yaitu suatu data penelitian yang dikumpulkan bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan data secara sistematis, faktual, dan akurat, yang dilakukan dengan cara menguraikan keseluruhan pokok permasalahan yang dibahas dalam skripsi sebagaimana yang dikemukakan dalam rumusan masalah. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif dengan meneliti data yang diperoleh dari perpustakaan.⁶

2. Sumber Data

Untuk melakukan penulisan skripsi ini sumber data yang dipakai adalah sumber data sekunder. Data sekunder adalah berupa data-data yang diperoleh dari bahan perpustakaan yaitu terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer yang dipakai dalam penelitian ini berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW serta Peraturan Perundang-undangan terkait dengan perikatan jual-beli di Indonesia.
- b. Bahan hukum sekunder yang dipakai dalam penulisan berupa bacaan yang relevan dengan materi yang diteliti seperti, buku-buku tentang hukum pertanahan dan pendaftaran tanah.
- c. Bahan hukum tersier berupa bahan-bahan yang diberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan menggunakan kamus hukum dan websate.

⁶ Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. *Op.Cit.*, halaman 6.

3. Alat Pengumpul data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa studi dokumen dan penelusuran kepustakaan. Penelusuran kepustakaan yaitu pengumpulan data yang berasal dari ritelatur-literatur, catatan-catatan kuliah, peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.

4. Analisis Data

Data yang diperoleh dari bahan pustaka selanjutnya dianalisis dengan studi dokumen dan menggunakan analisis kualitatif, yakni dengan menggunakan pemaparan terhadap data yang diperoleh dari kepustakaan secara rasional dan objektif melalui kaidah-kaidah hukum positif yang dapat dijadikan pembahasan dan kesimpulan dalam penelitian ini.

F. Definisi Oprasional

Definisi Oprasional atau Kerangka Konsep adalah karangan yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti, konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori.⁷ Sehingga definisi merupakan upaya memberikan pemahaman yang lebih jelas terhadap isi tulisan ini, maka menganggap perlu untuk memberikan batasan terhadap beberapa pengertian sebgai berikut:

1. Perlindungan hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan sanksi dari ancaman, gangguan, terror dan kekerasan.

⁷ *Ibid.*

2. Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum.⁸
3. Perikatan jual-beli adalah hal yang mengikat antara dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu proses melalui tawar-menawar. Hal yang mengikat itu adalah peristiwa hukum.⁹
4. Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang memiliki hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Didalam Undang-Undang Pokok Agrarian atau UUPA hak atas tanah terbagi atas hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa-menyewa, hak membuka tanah dan yang terakhir hak memungut hasil hutan.

⁸ Lembaga Bantuan Hukum Madani, “Itikad Baik Menurut Hukum”, melalui <http://lbh-madani.blogspot.co.id>, diakses Selasa 18 April 2017, Pukul 13.40 Wib.

⁹ Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 229.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perikatan Jual-Beli

1. Pengertian Perikatan Jual-Beli

Perikatan jual-beli adalah hal yang mengikat antara dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu proses melalui tawar-menawar. Hal yang mengikat itu adalah peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan seperti jual-beli, utang-piutang dan hibah. Kedua kejadian seperti kelahiran dan kematian.

Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum antara pihak satu dengan pihak lainnya. Dalam hubungan hukum tersebut setiap pihak memiliki hak dan kewajiban timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu terhadap pihak lainnya dan pihak lainnya wajib memenuhi tuntutan itu dan sebaliknya.

Berdasarkan pada uraian diatas dapat diambil pemahaman perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi karena peristiwa hukum, yang berupa perbuatan, kejadian, atau keadaan. Objek perikatan berupa prestasi dapat dinilai dengan jumlah uang. Dalam hubungan hukum perikatan memang lebih luas pengertiannya jika dibandingkan dengan perutangan. Perikatan meliputi semua hubungan hukum perdata yang diatur dalam Buku II dan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi perutangan hanya meliputi hubungan hukum kekayaan yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan kata lain, perutangan adalah perikatan dalam arti sempit.¹⁰

¹⁰ Abdulkadir Muhammad. *Op.Cit.*, halaman 230.

2. Pengaturan Perikatan

Perikatan diatur dalam Buku III KUHPerdota dimana yang dimaksud dengan Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi karena perjanjian dan undang-undang. Aturan mengenai perikatan meliputi bagian umum dan bagian khusus. Bagian umum meliputi semua aturan yang berlaku umum, bagian khusus meliputi semua aturan yang berlaku bagi perjanjian khusus yang banyak digunakan oleh masyarakat.¹¹

Bagian umum meliputi aturan yang tercantum dalam Bab I, Bab II, Bab III atau dalam Pasal 1352 dan 1353 serta Bab IV KUHPerdota yang berlaku bagi Perikatan umum. Adapun bagian khusus meliputi Bab III terkecuali Pasal 1354 dan 1353 dan Bab V sampai Bab XVIII KUHPerdota yang berlaku bagi perjanjian-perjanjian tertentu saja.

Pengaturan perikatan berdasarkan pada sistem terbuka maksudnya adalah setiap orang boleh mengadakan perikatan apa saja, baik yang ditentukan maupun yang belum ditentukan dalam undang-undang. Sistem terbuka dibatasi oleh tiga hal yaitu:

- a. Tidak dilarang undang-undang;
- b. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum;
- c. Tidak bertentangan dengan kesusilaan

Sesuai dengan sistem terbuka maka Pasal 1233 KUHPerdota menentukan bahwa perikatan dapat terjadi baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Dalam Pasal 1352 KUHPerdota perikatan yang terjadi karena undang-undang dirinci menjadi dua yaitu, perikatan yang terjadi semata-mata karena

¹¹ *Ibid.*, halaman 231.

ditentukan didalam undang-undang dan perikatan yang terjadi karena perbuatan orang. Perikatan yang terjadi karena perbuatan orang diatur didalam Pasal 1353 KUHPerdara dirinci lagi menjadi perbuatan menurut hukum dan perbuatan melawan hukum.

3. Unsur Perikatan

Setiap konsep perikatan terdapat paling sedikit empat unsur perikatan. Keempat unsur tersebut adalah subjek perikatan, wewenang berbuat, objek perikatan dan tujuan perikatan. Yang dimaksud dalam subjek perikatan meliputi pelaku perikatan. Pelaku perikatan dapat terdiri atas manusia pribadi dan dapat juga merupakan badan hukum atau persekutuan. Pelaku perikatan dalam hubungan jual-beli, sewa-menyewa, sewa-beli, utang-piutang dapat berstatus sebagai kreditor dan debitor.¹²

Yang dimaksud dengan wewenang berbuat adalah setiap pihak yang melakukan perbuatan hukum yang memenuhi syarat-syarat seperti sudah dewasa, artinya sudah berumur 21 tahun penuh, sudah menikah, dalam keadaan sehat (tidak gila) selanjutnya yang dimaksud objek perikatan adalah berupa benda. Benda yang dimaksud adalah setiap barang dan hak halal yang dapat dimiliki oleh setiap orang, maksud dari dapat dimiliki yaitu dapat memberikan manfaat bagi orang lain.

4. Asas-Asas Perjanjian Jual-Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual-beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima, yang pertama asas kebebasan berkontrak, yang

¹² *Ibid.*, halaman 232.

kedua asas konsensualisme, yang ketiga asas mengikatnya suatu perjanjian, yang keempat asas itikad baik dan yang terakhir yaitu yang kelima adalah asas kepribadian dari kelima asas yang telah disebutkan diatas memiliki pengertian masing-masing 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 membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, persyaratannya, dan menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis maupun lisan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting di dalam perjanjian karena di dalam asas ini tampak adanya ungkapan hak asasi manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberi peluang bagi perkembangan hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak memiliki dasar eksistensinya yang terdapat didalam rumusan KUHPerdata Pasal 1320 angka 4 yang menyatakan “suatu sebab yang tidak terlarang”.¹³ Berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang tercantum kedalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau yang sering disebut KUPerdata menyebutkan bahwa setiap perjanjian atau perikatan yang dibuat harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian atau perikatan tersebut.¹⁴

¹³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 46.

¹⁴ Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana, halaman 4.

b. Asas Konsensualisme

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. Asas konsensualisme 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 (KUHPerdata) dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat kontrak atau perjanjian. Setiap orang yang membuat kontrak akan terikat untuk memenuhi hak dan kewajiban yang terdapat dalam kontrak, karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas Iktikad Baik (*Goede Trouw*)

Itikad baik adalah niat dari para pihak yang membuat suatu perjanjian untuk tidak merugikan pihak-pihak yang membuat perjanjian maupun agar tidak merugikan kepentingan umum. Asas Itikad Baik harus didasari dengan kejujuran dan niat yang baik oleh para pihak dalam melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu yang terletak pada sikap batin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum.¹⁵

¹⁵ Sudarsono. 2012. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, halaman 119.

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

1. Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan.
2. Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang.

e Asas Kepribadian

Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat dalam pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang janji untuk pihak ketiga memilikinya.¹⁶

5. Jenis-Jenis Perikatan

Perikatan pada dasarnya terbagi atas beberapa jenis perikatan yang akan membedakan perikatan satu dengan perikatan yang lainnya. Jenis-jenis perikatan itu adalah pertama, perikatan bersyarat yaitu perikatan yang digantungkan pada syarat perikatan tersebut. Syarat itu adalah suatu peristiwa yang masih akan terjadi dan belum pasti terjadi, baik dengan menangguhkan pelaksanaan perikatan hingga terjadinya peristiwa maupun dengan membatalkan perikatan karena terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa (Pasal 1253 KUHPerdara) berdasarkan pada ketentuan pasal ini, dapat dibedakan menjadi dua perikatan bersyarat, seperti perikatan dengan syarat tangguh dan perikatan dengan syarat batal. Apabila syarat peristiwa yang dimaksud itu terjadi maka perikatan dilaksanakan (Pasal 1263 KUHPerdara) jadi semenjak peristiwa terjadi pembeli untuk berprestasi segera melaksanakan.

¹⁶Muhammad Subrata, “Asas-Asas Perjanjian Jual-Beli”, melalui <http://muhammadsubrata.blogspot.co.id/>, diakses Pada Hari Sabtu, Tanggal 22 April 2017, Pukul 11.00 Wib.

Ahmadi Miru dan Sakka Pati menjelaskan dalam bukunya bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu dimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara. Pasal ini menerangkan bahwa tentang prestasi atau cara pelaksanaan kewajiban itu berupa, memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Berdasarkan tiga cara pelaksanaan kewajiban tersebut dengan sendirinya dapat diketahui bahwa wujud prestasi itu berupa barang, atau jasa yang sering disebut tenaga atau keahlian, dan tidak berbuat sesuatu.¹⁷

Perikatan dengan syarat batal diatur dalam Pasal 1265 KUHPerdara. Batalnya perikatan bukan batal demi hukum melainkan dinyatakan batal oleh pengadilan. Jadi jika syarat itu dipenuhi maka pernyataan batal harus dimintakan kepada pengadilan, tidak cukup dengan pernyataan dari salah satu pihak atau pernyataan dari kedua belah pihak meskipun syarat batal itu dicantumkan dalam perikatan (Pasal 1266 KUHPerdara).

Perikatan dengan ketentuan waktu adalah suatu ketentuan waktu tidak menanggukkan perikatan tetapi hanya menanggukkan pelaksanaannya. Maksud syarat ketentuan waktu adalah pelaksanaan perikatan itu digantungkan pada waktu yang ditetapkan. Waktu yang di tetapkan itu adalah peristiwa yang masih akan terjadi dan terjadinya itu sudah pasti atau dapat berupa tanggal yang sudah ditetapkan.

Pada perikatan dengan ketentuan waktu apa yang harus dibayar pada waktu yang ditentukan tidak dapat di tagih sebelum waktu itu tiba. Akan tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu tiba tidak dapat diminta kembali (Pasal

¹⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2016. *Hukum Perdata: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1233 BW*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 4.

1269 KUHPerduta). Pada perikatan dengan ketetapan waktu selalu dianggap dibuat untuk kepentingan pembeli. Selanjutnya adalah perikatan mana suka atau boleh pilih dimana objek prestasi ada dua macam benda. Dengan memilih salah satu dari dua benda yang dijadikan objek perikatan pembeli tidak dapat memaksa penjual untuk menerima sebagian benda lainnya. Hak memilih prestasi itu ada diatur dalam Pasal 1272 KUHPerduta.

Perikatan fakultatif adalah perikatan dimana debitor wajib memenuhi suatu prestasi tertentu. Dalam perikatan ini hanya ada satu objek. Terdapat perbedaan antara perikatan alternative dan perikatan fakultatif, diantara perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Pada perikatan alternative ada dua benda yang setara dengan debitor wajib menyerahkan salah satu dari dua benda tersebut. Sedangkan pada perikatan fakultatif hanya ada satu benda yang menjadi prestasi;
- b. Pada perikatan alternative jika benda yang satu lenyap, benda yang lain menjadi penggantinya. Sedangkan pada perikatan fakultatif jika bendanya binasa maka perikatannya menjadi lenyap.¹⁸

Ada juga yang disebut dengan perikatan generic, yang objeknya ditentukan oleh jenisnya. Perbedaannya dengan perikatan alternative adalah jika perikatan generic objeknya ditentukan oleh jenis homogen. Keberatan terhadap perikatan generic adalah debitor tidak perlu memberikan benda prestasi yang terbaik, tetapi tidak juga yang terburuk diatur dalam Pasal 969 KUHPerduta. Benda yang dapat menjadi objek perikatan generic sudah cukup jika sekurang-kurangnya dapat ditentukan dalam Pasal 1333 KUHPerduta.

¹⁸Maxximillion. "Macam-macam Perikatan dan Jenis-jenis Perikatan", melalui <https://maxmilion777.wordpress.com/macam-macam-perikatan-jenis-jenis-perikatan/>, diakses Kamis, 7 September 2017, pukul 13.00 WIB.

Perikatan tanggung-menanggung dapat terjadi jika seseorang debitor berhadapan dengan beberapa orang kreditor atau seorang kreditor berhadapan dengan beberapa orang debitor. Dalam hal ini setiap kreditor berhak atas pemenuhan prestasi dari seluruh utang. Jika prestasi tersebut sudah dipenuhi maka dibebaskan dari utangnya dan perikatan menjadi hapus diatur dalam Pasal 1278 KUHPerduta.

Namun, apa bila terdiri atas beberapa debitor maka ini disebut sebagai perikatan tanggung-menanggung aktif. Setiap debitor wajib memenuhi prestasi seluruh utang dan jika sudah lunas maka debitor-debitor lain dibebaskan dari utangnya diatur dalam Pasal 1280 KUHPerduta. Dalam hubungan eksternal antara debitor dan kreditor apabila suatu perikatan harus diserahkan suatu benda yang kemudian musnah karena kesalahan seorang dari pihak debitor maka pihak lain tidak dibebaskan dari tanggung jawab terhadap membayar benda tersebut dengan cara menuntut ganti rugi terhadap kesalahan tersebut diatur dalam Pasal 1285 KUHPerduta. Demikian juga penuntutan atas pembayaran bunga diatur dalam Pasal 1266 KUHPerduta. Apabila diantara debitor tanggung-menanggung tersebut ada hubungan hukum yang lain dengan debitor atau kreditor maka mempunyai kedudukan istimewa terhadap kreditor dengan hubungan hukum tersebut maka harus dipisahkan dari hubungan hukum dari tanggung menanggung. Debitor yang bersangkutan dapat menggunakan hak tangkisannya, sedangkan debitor lainnya tidak dapat, diatur dalam Pasal 1287 KUHPerduta. Apabila seorang debitor menjadi ahli waris dari kreditor maka perikatan antara keduanya menjadi lenyap diatur dalam Pasal 1288 KUHPerduta.

Berdasarkan hal tersebut kewajiban tanggung menanggung terhadap yang lainnya tetap ada, diatur dalam Pasal 1289, 1290, 1291 KUHPerdara. Selanjutnya adalah perikatan dapat dibagi dan tidak dapat dibagi adalah suatu perikatan dapat dikatakan dapat dibagi atau tidak dapat dibagi jika benda yang menjadi objek perikatan dapat atau tidak dapat dibagi menurut imbalan. Pembagian itu tidak boleh mengurangi hakikat dari prestasi dengan sifat dapat atau tidak dapat dibagi. Beberapa yang menjadi ketentuan dapat atau tidak dapatnya benda tersebut dibagi ialah sebagai berikut:

- a. Sifat benda yang menjadi objek perikatan;
- b. Maksud perikatannya apakah dapat atau tidak dapat dibagi.¹⁹

Persoalan dapat atau tidak dapat dibagi itu mempunyai arti apabila dalam perikatan itu terdapat lebih dari seorang debitor atau lebih dari seorang kreditor. Menurut Pasal 1390 KUHPerdara seseorang tidak dapat memaksa kreditor menerima pembayaran utang sebagian meskipun utang tersebut dibagi.

Perikatan dapat dibagi dan tidak dapat dibagi bisa terjadi karena salah satu pihak meninggal dunia sehingga timbul masalah apakah pemenuhan prestasi tersebut dapat dibagi antara ahli waris atau tidak. Hal tersebut bergantung pada benda yang menjadi objek perikatan yang menyerahkan atau pelaksanaannya dapat dibagi atau tidak dapat dibagi, Baik secara nyata maupun secara perhitungan diatur dalam Pasal 1296 KUHPerdara.

Akibat hukum perikatan dapat atau tidak dibagi maksudnya adalah pada perikatan tersebut setiap pihak berhak menuntut seluruh prestasi kepada pihak lain dengan ketentuan setiap pihak harus memenuhi prestasinya. Dengan

¹⁹ *Ibid.*, halaman 255.

terpenuhinya prestasi maka akan hapusnya perjanjian. Perikatan dengan ancaman hukuman adalah perikatan yang memuat suatu ancaman hukuman terhadap semua pihak yang terikat terhadap perikatan tersebut dengan maksud untuk terpenuhinya prestasi oleh setiap pihak dan memberikan suatu kepastian atas pelaksanaan isi perikatan. Seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut dengan upaya untuk menetapkan jumlah ganti rugi jika benar-benar terjadi wanprestasi. Hukuman itu merupakan pendorong untuk memehuni kewajiban diantara pihak-pihak yang berkaitan dalam prestasi tersebut.

Menurut Pasal 1304 KUHPerdara ancaman hukuman itu adalah untuk sesuatu apabila perikatan itu tidak terpenuhi. Sedangkan penetapan atas ancaman itu berdasarkan nilai ganti kerugian yang diatur dalam Pasal 1307 KUHPerdara dimana ganti kerugian itu berupa sejumlah uang. Dapat disimpulkan bahwa ancaman itu berupa denda, pembayaran denda sebagai ganti rugi tidak dapat di tuntut oleh pihak lain apabila dalam keadaan memaksa (*force majeure*). Apabila penetapan ancaman hukuman yang merupakan ganti kerugian itu terlalu tinggikan hukuman dapat diubah oleh pengadilan disesuaikan dengan ketentuan dan pelaksanaan prestasi diatur dalam Pasal 1309 KUHPerdara, namun apabila telah dipenuhi sebagian akan tetapi apabila tidak dipenuhi sama sekali maka pengadilan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara akan memutuskan berdasarkan hal tersebut harus melaksanakan perjanjian yang dibuat berdasarkan itikad baik.

Ancaman hukuman dalam perikatan ini hanya sebagai pelengkap, artinya adanya hukuman bergantung pada adanya perikatan pokok. Batalnya perikatan pokok mengakibatkan batalnya ancaman hukuman namun tidak membatalkan pokok perjanjian.

Perikatan wajar diatur dalam Pasal 1359 ayat (2) KUHPerdota. Perikatan wajar tidak begitu diatur dalam undang-undang dimana mengenai sifat dan akibat hukum dari perikatan wajar tidak ada gugatan hukum guna memenuhi prestasinya. Ketentuan pasal ini tidak memberikan hak menagih kembali terhadap pemenuhan perikatan wajar dan ini diakui bahwa perikatan wajar harus dianggap secara yuridis berisi kewajiban untuk dipenuhinya walaupun tidak disertai saksi. Atas dasar ketentuan pasal ini dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perikatan wajar adalah perikatan tanpa gugatan.

Perikatan wajar dapat bersumber pada undang-undang dan kesusilaan serta kepatutan (*moral and equity*). Bersumber dari undang-undang, artinya keberadaan perikatan wajar karena ditentukan oleh undang-undang, Jika undang-undang tidak menentukan maka tidak adanya perikatan wajar. Bersumber pada kesusilaan dan kepatutan artinya keberadaan dalam perikatan wajar karena adanya belas kasihan, rasa kemanusiaan, dan kerelaan hati yang ikhlas dari pihak debitor. Hal ini sesuai dengan sila kedua pancasila dan dasar Negara Republik Indonesia, bertolak dari sumber-sumber tersebut lalu timbul dua perbedaan dalama arti sempit dan luas. Akibat hukum dari perikatan wajar adalah apabila sudah dipenuhinya dengan suka rela dia tidak dapat dituntut atau di gugat pengembaliannya. Perikatan wajar dapat menjadi perikatan biasa (*civil obligation*) apabila debitor mengikatkan diri dengan perjanjian untuk memenuhi kewajiban yang sebelumnya hanya didasarkan pada perikatan wajar. Dalam hal ini perikatan wajar diperkuat sehingga menjadi perikatan biasa yang dapat dipaksakan pemenuhannya menurut hukum.²⁰

²⁰Pahrul, "Sumber Perikatan Wajar Berdasarkan Undang-undang", melalui <https://p4hrul.wordpress.com/2012/04/19/hukum-perikatan/>, diakses Jum'at, 8 September 2017, pukul 17.00 WIB.

6. Tujuan Perikatan

Tujuan perikatan adalah terpenuhinya prestasi kedua belah pihak. Prestasi yang dimaksud harus halal artinya tidak dilarang didalam undang-undang dan tidak bertentangan pada ketertiban umum. Prestasi tersebut dapat berbentuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, tidak melakukan sesuatu seperti perikatan jual beli diatur dalam Pasal 1234 KUHPerduta.

Pada dasarnya apabila perikatan yang tidak sah dan prestasi yang dipenuhi akibatnyapun tidak sah walaupun perikatan itu terpenuhi secara sempurna dan efektif. Menurut hukum perundang-undangan walaupun prestasi sudah dipenuhi dan tujuan pihak-pihak tercapai tetapi tidak pada proses yang sah maka perikatan itu tidak pula mengikat pihak-pihak maka perikatan itu batal demi hukum.

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perikatan Jual-Beli

Pada dasarnya perikatan jual-beli adalah sebuah perikatan dimana adanya para pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan dan membayar sesuatu kepada pihak yang memberikan sesuatu berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Oleh karena itu dalam proses terlaksananya Jual-Beli diatur mengenai hak dan kewajiban antara hak penjual, kewajiban penjual serta hak pembeli dan kewajiban pembeli untuk mendapatkan keseimbangan dalam proses jual-beli agar kedua belah pihak dapat memenuhi hak dan kewajibannya yang sebenarnya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1. Hak Penjual Dalam Perikatan Jual-Beli

Hak penjual dalam pelaksanaan perjanjian jual-beli melalui jasa perantara ini adalah menerima pembayaran dari harga yang telah disepakati oleh pembeli dari barang yang penjual tawarkan. Kemudian hak yang termasuk dalam hak

penjual adalah menerima pembayaran berdasarkan waktu dan ditempat yang telah disepakati antara penjual dan pembeli. Selanjutnya yang menjadi hak penjual adalah dapat menuntut pembatalan jual-beli menurut ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 yang menyatakan bahwa penjual dapat membatalkan jual-beli apabila terdapat itikad tidak baik pembeli untuk melakukan pembayaran, dan penjual berhak membatalkan jual-belinya membeli apa bila pembeli tidak jujur dalam melakukan perikatan jual-beli.

2. Kewajiban Penjual Dalam Perikatan Jual-Beli

Berdasarkan KUHPperdata antara penjual dan pembeli memiliki kewajiban masing-masing, yang pada umumnya dalam hal jual-beli pihak penjual mempunyai kedudukan lebih kuat dibanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah. Penjual atau yang sering disebut dengan produsen memiliki kewajiban yang harus dipenuhinya dalam perikatan jual-beli berdasarkan Pasal 1474 KUHPperdata yang pada kesimpulannya kewajiban penjual adalah sebagai berikut:

- a. Penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa penjual mengikatkan dirinya dengan segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya;
- b. Penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
- c. Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli;
- d. Biaya penyerahan dipikul oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh pembeli barang, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya;

- e. Penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika pembeli belum membayar harga yang telah ditetapkan;
- f. Jika penyerahan karena kelalaian penjual tidak dapat dilaksanakan, maka pembeli dapat menuntut pembatalan, menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- g. Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta yang dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti kepemilikan;
- h. Penjual diwajibkan menyerahkan barang yang dijual seutuhnya sebagaimana telah nyatakan didalam perikatan yang disepakiti kedua belah pihak yang membuat perikatan tersebut.²¹

Kemudian dalam Pasal 1491 KUHPerdata menyebutkan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal, pertama penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram, kedua tidak adanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian yang dikarenakan penjual tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan sebelumnya dalam pelaksanaan jual-beli melalui perantara.

3. Hak Pembeli Dalam Perikatan Jual-Beli

Pembeli diambil dari istilah asing *consumer*, didalam kamus bahasa indonesia diartikan sebagai seseorang yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu dari seorang penjual. Tidak hanya penjual yang memiliki hak dan kewajiban tetapi Pembeli memiliki hak dan kewajiban yang

²¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2013. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, halaman 125.

harus dipenuhi dalam perikatan jual-beli. Hak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual-beli terdapat dalam Pasal 1481 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni sebagai berikut:

a. Hak menerima barang

Pembeli memiliki hak untuk menerima barang pada waktu penjualan, sebagaimana termuat dalam Pasal 1481 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Barang siapa yang bersangkutan harus diserahkan dalam keadaan seperti waktu penjualan. Sejak saat penyerahan, segala hasil menjadi kepunyaan pembeli”

Penyerahan barang dalam jual-beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Kalau pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis disamping penyerahan nyatanya agar pemilikan pembeli menjadi sempurna. Pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut sesuai pada Pasal 1475 KUHPerdata.

b. Hak menunda pembayaran

Hak menangguhkan/menunda pembayaran terjadi sebagai akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya. Gangguan itu dapat berupa gugatan/tuntutan berupa hak hipotik pihak ketiga yang masi melekat pada barang tersebut. Hak menunda pembayaran ini terjadi pada benda tidak bergerak misalnya pada pelaksanaan jual-beli tanah. Seperti pada Pasal 1516 KUHPerdata yang menyatakan bahwa jika dalam menguasai barang itu pembeli diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang didasarkan hipotek atas sesuatu tuntutan untuk memperoleh kembali barang tersebut, atau jika pembeli mempunyai sesuatu alasan yang patut untuk khawatir akan diganggu dalam penguasaannya maka pembeli dapat menangguhkan pembayaran harga sampai dengan penjual menghentikan

gangguan tersebut. kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli wajib membayar tanpa mendapat jaminan atas segala gangguan.

4. Kewajiban Pembeli dalam perikatan Jual-Beli

Pembeli dalam perikatan jual-beli juga tidak terlepas dari kewajiban yang harus terpenuhi demi menjamin terlaksananya proses jual-beli yang baik, atau dengan kata lain sering disebut sebagai konsumen memiliki beberapa kewajiban yang harus dipenuhi dalam melakukan perikatan jual-beli yakni sebagai berikut:

- a. Kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian (Pasal 1513 KUHPerdara), kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual-beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga.
- b. Tempat pembayaran, tempat dan saat pembayaran pada prinsipnya bersamaan dengan tempat dan saat pembayaran barang, inilah prinsip umum mengenai tempat dan saat pembayaran. Tentu tempat dan saat pembayaran yang utama harus dilakukan ditempat yang telah ditentukan dalam persetujuan, jika tempat dan saat pembayaran tidak ditentukan dalam perjanjian, barulah dipedomani prinsip umum diatas, yakni pembeli wajib melakukan pembayaran ditempat dan disaat dilakukannya penyerahan barang.

Atas dasar aturan yang kita uraikan diatas dapat dibedakan menjadi dua cara pembayaran yaitu: yang pertama pembayaran barang genetik harus dilakukan ditempat tinggal pembeli, hal ini sesuai dengan ketentuan,

bahwa penyerahan atas barang genetik dilakukan, bahwa penyerahan atas barang genetik dilakukan ditempat tinggal/kediaman pembeli. Yang kedua pembayaran dengan cara membayarkan barang-barang tertentu dilakukan ditempat dimana barang tertentu tadi terletak maupun ditempat penjual.

- c. Hak menunda pembayaran atau bisa disebut juga hak menangguhkan terjadi sebagai akibat dari gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya. Gangguan itu bisa berupa gugatan, tuntutan berupa hak hipotik pihak ketiga yang masih melekat pada barang. Gangguan itu sedemikian rupa, sehingga pembeli benar-benar terganggu menguasai dan memiliki barang-barang tersebut. hak menunda pembayaran sengaja diberikan kepada pembeli, demi untuk melindungi kepentingan pembeli atas kesewenangan penjual yang tidak bertanggung jawab atas jaminan barang yang dijualnya.²²
- d. Menuntut pembatalan jual-beli, menuntut pembatalan jua-beli bisa dilakukan apa bila pembeli terganggu saat sedang menjalani proses jual-beli.
- e. Pembeli walaupun tidak ada suatu perjanjian yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang jual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan;
- f. Jika pembeli, dalam penguasaannya diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barang, jika atau pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk berkhawatir bahwa pembeli akan diganggu dalam penguasaannya, maka

²² M. Yahyah Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, halaman 200.

pembeli dapat menanggukkan pembayaran harga pembelian hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan, atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar segala gangguan;

- g. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267.

C. Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik

Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik atas tanah hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Kepemilikan hak milik ini bisa beralih dan dialihkan kepada orang lain.²³ Terjadinya hak milik atas tanah dapat terbagi atas beberapa bagian, menurut Pasal 22 UUPA hak milik dapat terbagi atas tiga yaitu, menurut hukum adat, karena penetapan pemerintah dan karena undang-undang.

Pertama, terjadinya hak milik menurut hukum adat berkaitan dengan hak ulayat, sesuai dengan salah satu prinsip dasar UUPA bahwa perangkat hukum yang berdasarkan pada hukum adat. Namun kedudukan pengertian dan ruang lingkup hukum adat yang dimaksud adalah adat yang sebenarnya ada di masyarakat. Berdasarkan pada Pasal 22 UUPA hal ini harus diatur dengan Peraturan Pemerintah agar tidak merugikan kepentingan umum.

²³ Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group, halaman 37.

Kedua, terjadinya hak milik karena menurut penetapan pemerintah yang dikuasai langsung oleh negara berdasarkan suatu permohonan. Selain memberikan hak milik yang baru sama sekali juga dapat memberi hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak. Secara umum pemberian hak milik atas tanah telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agrarian atau Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah. Berdasarkan hak tersebut kewenangan untuk pemberian hak atas tanah secara individual dan kolektif dan keputusan pembatalan pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Badan Pertanahan Nasional.

Ketiga, terjadinya hak milik atas tanah menurut undang-undang dapat terjadi menurut undang-undang melalui lembaga konversi. Berdasarkan ketentuan tersebut beberapa hak atas tanah ada sebelum diundang-undangkannya UUPA dikonversikan menjadi hak milik apabila yang mempunyai hak milik pada kewarganegaraan tunggal.

Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama.

Pada bukunya Urip Santoso juga menjelaskan tentang apa yang dimaksud dengan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria. Secara khusus Hak Milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27. Namun selama belum terbentuknya hak milik maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum

adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA diatur dalam Pasal 56 Undang-Undang Pokok Agraria.²⁴

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi pemilik sekaligus bagi masyarakat dan negara. Ketentuan tersebut tidak sama sekali berarti pada kepentingan pribadi atau perorangan tetapi oleh kepentingan umum dan masyarakat. Oleh karena itu tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak hanya berfungsi bagi pemilik hak tersebut saja, sebagai konsekuensinya penggunaan tanah harus berpedoman pada prinsip keseimbangan kepentingan.

Berdasarkan hal tersebut hak atas tanah dibedakan menjadi dua bagian yaitu sebagai berikut:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah negara, data antara lain, Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan atas tanah negara, hak perkara-perkara atas tanah negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah tanah yang berasal dari pihak lain seperti Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Sewa untuk Bangunan Hak Gadai, Hak Menumpang.²⁵

2. Hapusnya Hak Milik

Pada Pasal 27 ayat (1) UUPA mengatur tentang hapusnya hak milik. ada beberapa hal yang menyebabkan hapusnya hak milik, yaitu:

²⁴ Urip Santoso. *Loc.Cit.*,

²⁵ Zaidar. 2012. *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*. Medan: Pustaka Bangsa Press, halaman 96.

1. Pencabutan Hak;
2. Karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya;
3. Karena diterlantarkan;
4. Karena tanahnya musnah.

Pertama, Hapusnya hak milik atas tanah berdasarkan pencabutan hak dapat dikarenakan adanya ketentuan yang diatur dalam Pasal 18 UUPA yang menyatakan untuk kepentingan umum termasuk dalam kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan umum hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur oleh undang-undang.

Kedua, Hapusnya hak milik karena penyerahan sukarela pada awalnya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975. Dalam peraturan ini istilah yang dipakai adalah pembebasan tanah yang maksudnya melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak atau pengusaha atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi berdasarkan musyawarah dan mufakat.

Ketiga, Hapusnya hak milik karena ditelantarkan diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 dan telah di revisi kedalam Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.

Keempat, Hapusnya hak milik karena musnahnya tanahnya berdasarkan pengertian dasar hak-hak atas tanah dan khususnya hak milik atas tanah maka sangatlah jelas bahwa hak milik atas tanah bersumber pada keberadaan atau eksistensinya dari suatu bidang tanah tertentu. Dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh negara maka demi hukum hak atas tanah tersebut menjadi hapus.

Berdasarkan uraian diatas hak milik atas tanah memiliki beberapa ketentuan sebagai mana diatur dalam undang-undang menyatakan bahwa setiap hak milik tanah harus memiliki sertifikat hak milik. Sertifikat Hak Milik adalah jenis sertifikat yang pemiliknya memiliki hak penuh atas kepemilikan tanah pada kawasan dengan luas tertentu yang telah disebutkan dalam sertifikat tersebut. Dalam kedudukannya sertifikat hak milik atas tanah sangatlah penting karena pertama, sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantung dalam sertifikat, penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertifikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun. Kedua, pemberian sertifikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. Ketiga, dengan kepemilikannya sertifikat pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu sertifikat juga mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dimana tanah yang bersertifikat mempunyai nilai ekonomi yang apabila dijaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah. Namun, sertifikat hak atas tanah belum dapat menjamin kepastian hukum kepemilikannya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat hak milik atas tanah tersebut secara keperdataan melalui proses peradilan umum.

Pasal 21 ayat (3) UUPA ialah “Orang asing yang berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Indonesia yang memiliki hak milik

dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraanya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraan itu”.

Sertifikat hak-hak atas tanah di Indonesia berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan UUPA sertifikat belum menjamin kepastian hukum pemilikinya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum didalam sertifikat secara keperdataan ke Pengadilan Umum, atau menggugat kepala Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau menggugat yang menyangkut teknik administrasi penerbitannya.²⁶

Banyak manfaat yang diperoleh dengan terbitnya sertifikat hak atas tanah seperti pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak. Sebab, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila namanya jelas tercantum dalam sertifikat tanah tersebut. Pemilik dapat membuktikan mengenai keadaan-

²⁶ Adrian Sutedi. 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 7.

keadaan dari tanah tersebut seperti luas tanah, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis hak beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah tersebut sehingga memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kemudian memudahkan dan mempersingkat proses peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah, Harga tanah menjadi lebih mahal (tinggi), memperkuat posisi tawar-menawar apabila hak atas tanah diperlukan pihak lain untuk kegiatan pembangunan, bila dijadikan jaminan utang nilainya lebih tinggi, serta penetapan besaran pajak bumi dan bangunan tidak mudah keliru.

Manfaat lainnya juga dapat dirasakan oleh negara dan pemerintah karena dapat tercipta tata tertib administrasi pertanahan. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa data tanah bersangkutan telah terdaftar dan tersimpan secara lengkap pada kantor pertanahan. Kemudian dapat memperlancar dalam kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam program pembangunan serta data pertanahan ini dapat sangat penting untuk pembangunan infrastruktur seperti tol atau jaringan kereta api, perencanaan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan dan dapat mengurangi sengketa dibidang pertanahan.

Manfaat sertifikat juga dapat berarti sangat penting pada calon pembeli atau kreditur dimana calon pembeli atau kreditur dapat memperoleh keterangan yang jelas dan pasti mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum. Sertifikat hak atas tanah memberi kepercayaan bagi pihak bank, lembaga keuangan non bank atau kreditor lainnya untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Pemilik hak tanah adalah seorang pengusaha,

maka ia dapat dengan mudah mengembangkan usahanya dengan adanya kemudahan dalam memperoleh akses permodalan dengan menjaminkan tanahnya.

BAB III

PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Aturan Hukum Mengenai Perikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah Di Indonesia

Aturan hukum mengenai perikatan diatur dalam Buku III KUHPerdara dimana yang dimaksud dengan perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi karena perjanjian dan undang-undang. Perikatan bisa lahir dari kontrak atau persetujuan yang sering disebut dengan istilah *Overeenkomt* dan *Contract* yang terdapat didalam Buku III dan Bab kedua KUHPerdara.²⁷ selain tentang lahirnya perikatan terdapat juga aturan tentang perikatan, aturan hukum mengenai perikatan terbagi atas bagian umum dan bagian khusus. Bagian umum diatur dalam BAB I, BAB II, BAB III kecuali pada Pasal 1352 dan 1353 KUHPerdara dan BAB IV yang berlaku umum. Aturan hukum mengenai perikatan yang bersifat khusus diatur dalam BAB II dan BAB V sampai dengan BAB XVIII KUHPerdara dimana perjanjian-perjanjian tertentu saja.²⁸

Berdasarkan KUHPerdara terdapat tiga sumber terjadinya sebuah perikatan yaitu: pertama, perikatan yang timbul karena persetujuan (perjajian) diatur didalam pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Kedua, perikatan yang terjadi karena undang-undang yang diatur dalam pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang. Perikatan ditunjukkan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak

²⁷ Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Kencana, halaman 53.

²⁸ Abdulkadir Muhammad. *Op.Cit.*, halaman 229.

berbuat sesuatu. Yang terakhir atau yang ketiga perikatan terjadi karena perbuatan melawan hukum yang terdapat didalam pasal 1352 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perikatan yang lahir karena undang-undang timbul dari undang-undang atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang lain.

Pada Pasal 1233 KUHPerdara menentukan bahwa perikatan dapat terjadi baik karena perjanjian maupun karena Undang-Undang, dengan kata lain sumber perikatan itu adalah perjanjian dan undang-undang. Maka dalam proses perikatan kedua belah pihak harus saling mengikat diri dan mempunyai hak dan kewajiban yang dipenuhi. Berdasarkan hal tersebut maka dalam proses perikatan jual-beli harus ada unsur-unsur yang terpenuhi seperti subjek, objek, tujuan, dan wewenang berbuat.

Pada sebuah perikatan, khususnya dalam perikatan jual-beli harus terdapat pihak-pihak yang saling mengikatkan diri pada sebuah perjanjian yang telah diatur dalam undang-undang yang merupakan unsur dari sebuah perikatan. Dimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang disebut dengan jual-beli adalah dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda tersebut sesuai dengan yang telah dijanjikan, yang biasanya didahului³⁶ an perbuatan tawar-menawar yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap.

Perikatan jual-beli akan sah jika telah terpenuhinya empat syarat sah yang terdapat didalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang pertama kedua belah pihak harus sepakat mengikatkan diri didalam sebuah perikatan jual-beli, yang selanjutnya kedua belah pihak harus sudah cakap hukum untuk membuat suatu perikatan,

cakap hukum adalah kedua belah pihak yang ingin membuat suatu perikatan haruslah sudah dewasa dan sudah bisa bertindak secara hukum. Yang ketiga adanya suatu hal yang diperjanjikan didalam Pasal 1330 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa: “suatu perjanjian harus mempunyai sebagian pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya” jadi suatu perjanjian harus mempunyai objek dari perjanjian. Yang keempat adalah suatu sebab yang halal, merupakan isi dari sebuah perjanjian karena sebab itu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian.

Berdasarkan pada penjelasan keempat syarat sah tentang dasar dari aturan dan kesepakatan perjanjian jual-beli dan sudah terdapat kesepakatan mengenai harga tanah antara penjual dan calon pembeli dimana syarat-syarat sahnya telah terpenuhi, kedua belah pihak harus mengikatkan dirinya pada perikatan jual-beli yang telah disepakati dengan melakukan jual-beli dihadapan Notaris. Hal tersebut diatur berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara tentang suatu akta otentik yang termasuk salah satunya adalah perikatan jual-beli yang dinyatakan sah oleh negara ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, seperti Notaris, Hakim, Panitera, pegawai pencatat sipil ditempat akta itu dibuat. Setelah terjadinya jual-beli dihadapan Notaris maka penjual wajib menyerahkan barang yang telah disepakati didalam sebuah perikatan jual-beli kepada pemilik hak atas tanah yang baru. Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak milik atas objek jual-beli dari penjual kepada pemilik baru yaitu pembeli.

Perjanjian jual-beli tanah antara penjual dan pembeli merupakan perjanjian timbal-balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli

dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam peristiwa jual-beli ada ketentuan yang mengatur mengenai hak dan kewajiban untuk mematuhi perjanjian diantara mereka. Dengan demikian, jelas bahwa jual-beli adalah bagian dari suatu sistem hukum yang memiliki unsur-unsur.

Terkait dalam tujuan dibuatnya perikatan tersebut ialah untuk tercapainya maksud dan tujuan memiliki dan menjual atas hak milik sebidang tanah dengan memberikan sejumlah uang sebagai ganti rugi kepada pihak lain atau biasa disebut dengan penjual agar tidak terjadinya permasalahan kedua belah pihak saat berlangsungnya jual-beli yang dilakukan. Pelaku perikatan yang merupakan subjek dari perikatan dapat terdiri atas manusia pribadi dan dapat juga merupakan badan hukum atau persekutuan. Setiap pelaku perikatan yang mengadakan perikatan harus ada kebebasan menyatakan kehendaknya sendiri, tidak ada paksaan dari pihak manapun, tidak ada penipuan dari salah satu pihak serta tidak ada kekhilafan pihak-pihak yang bersangkutan.

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu perjanjian. Bentuk dan cara melakukan prestasi sebagaimana tertuang dalam Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas :

1. Benda/barang;
2. Jasa/tenaga dan keahlian;
3. Tidak berbuat sesuatu.

Pemenuhan prestasi berupa benda dapat dilakukan dengan cara penyerahan secara langsung kepada pihak lainnya. Penyerahan dapat berupa penyerahan hak milik atau penyerahan kenikmatannya saja. Sedangkan pemenuhan prestasi dalam bentuk tenaga dan keahlian harus dilakukan oleh pihak-pihak yang menjual tenaga

atau keahliannya. Adapun prestasi tidak berbuat sesuatu menurut sikap pasif salah satu pihak atau para pihak karena tidak diperbolehkan melakukan sesuatu sebagaimana diperjanjikan.

Berdasarkan bentuk prestasinya, perikatan dibedakan menjadi beberapa bagian, diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata:

1. Perikatan untuk memberikan sesuatu. Menurut ketentuan Pasal 1235 KUHPerdata, perikatan untuk memberikan sesuatu mewajibkan si berutang untuk menyerahkan suatu kebendaan dan merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik sampai pada waktu penyerahan. Dalam hal ini menyerahkan suatu kebendaan adalah kewajiban pokok, sedangkan merawat adalah kewajiban preparatoir, yaitu hal-hal yang harus dilakukan oleh debitur menjelang penyerahan dari benda tersebut. Sedangkan sebagai bapak rumah yang baik maksudnya adalah agar benda tersebut dijaga atau dirawat secara pantas dan patut sesuai dengan kewajaran yang berlaku dalam masyarakat, sehingga tidak merugikan yang akan menerima.

2. Perikatan untuk berbuat sesuatu. Berbuat sesuatu berarti melakukan perbuatan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian yang dimaksud.

3. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Yang dimaksud dengan tidak berbuat sesuatu adalah tidak melakukan perbuatan seperti apa yang telah diperjanjikan.

Namun dalam pelaksanaan perikatan tidak terlepas dari hal-hal yang dapat menimbulkan kerugian maupun hilangnya hak atas pihak lain secara sepihak yang biasa disebut dengan wanprestasi. Adapun empat akibat adanya wanprestasi,

yaitu sebagai berikut, pertama penuntutan pelaksanaan prestasi oleh kreditor, pembayaran ganti rugi oleh debitor kepada kreditor (Pasal 1243 KUHPerdara), beban resiko beralih untuk kerugian debitor, apabila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditor maka debitor tidak berpegang pada keadaan memaksa, serta kreditor dapat membebaskan diri dari tanggung jawab dan kewajibannya dalam kontra prestasi dalam perjanjian timbal-balik dengan dasar Pasal 1266 KUHPerdara.

Wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan maupun kelalaian untuk melaksanakan prestasinya diatur dalam ketentuan Pasal 1236 KUHPerdara menyatakan debitor wajib memberikan ganti rugi dan bunga kepada kreditor apabila telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan bendanya. Pembatasan atas pengantian biaya, rugi dan bunga dapat mengacu pada Pasal 1246 KUHPerdara yang menyatakan biaya, ganti rugi, dan bunga dituntut akan dideritanya dan untungnya dengan tidak mengurangi pengecualian-pengecualian pada pasal tersebut.²⁹

Ketentuan dalam perikatan terbagi atas dua yakni perikatan umum dan perikatan khusus. Perikatan umum diatur dalam BAB I – IV buku III KUHPerdara diberlakukan untuk semua perikatan, baik yang sudah diatur dalam BAB III (kecuali 1352 dan 1353) dan BAB V-XVIII KUHPerdara maupun diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. Berlakunya ketentuan umum terhadap hal-hal yang diatur secara khusus itu dapat dibatasi sepanjang hal-hal itu sudah diatur secara khusus pula. Jika belum dipahami dari ketentuan Pasal 1319 KUHPerdara dan Pasal 1 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

²⁹ Firman Floranta Adonara. 2014. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju, halaman 64.

Hukum perjanjian harus dibuat secara tertulis, tetapi jika dibuat secara lisan saja, perjanjian tersebut tidak bisa mengikat pihak-pihak jika terjadi sengketa tersebut diselesaikan melalui pengadilan, perjanjian itu dapat dibatalkan oleh pengadilan.³⁰ Sumber-sumber hukum perikatan yang ada di Indonesia adalah perjanjian dan undang-undang, dan sumber dari undang-undang dapat dibagi lagi menjadi undang-undang dan perbuatan manusia. Sumber undang-undang dan perbuatan manusia dibagi lagi menjadi perbuatan yang menurut hukum dan perbuatan yang melawan hukum.

Perikatan berdasarkan Undang-Undang terdapat didalam Pasal 1233 KUHPerduta yang berisi tentang terbentuknya sebuah Perikatan. Perikatan terbentuk karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang. Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Pasal 1352 KUHPerduta menyatakan bahwa Perikatan yang lahir karena Undang-Undang timbul dari undang-undang atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.

B. Kedudukan Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perspektif Hukum Perdata

Perikatan jual-beli pada dasarnya tidak terlepas dari subjek yang terdapat di dalam perikatan tersebut. subjek dalam perikatan jual-beli merupakan salah satu unsur yang harus dipenuhi untuk terciptanya sebuah perikatan. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerduta, perikatan jual-beli ialah suatu persetujuan dengan pihak satu dengan pihak yang lain untuk menyerahkan sesuatu dan membayar berdasarkan kesepakatan yang telah ada sebelumnya. Bertitik tolak dari penjelasan

³⁰ *Ibid.*, halaman 239.

Pasal tersebut maka harus ada hal yang menjamin diantara kedua belah pihak berupa kedudukan antara penjual dan pembeli dalam sebuah perikatan jual-beli.

Pada sebuah perikatan jual-beli kedudukan pembeli dan penjual terletak pada hak dan kewajiban yang dimiliki oleh masing-masing subjek perikatan tersebut. Pada bukunya Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa setiap penjual harus menjamin setiap pelaksanaan dan proses jual-beli tidak mengalami gangguan, baik sebelum maupun sesudah diserahkan kepada pembeli.³¹ Namun apabila terjadi gangguan baik sesudah maupun sebelum terjadi proses jual-beli maka pembeli dapat menanggukhan proses pembayaran berdasarkan Pasal 1516 KUHPerduta. Menurut Pasal 1492 KUHPerduta meskipun pada waktu mengadakan perjanjian jual-beli tidak ditentukan syarat perjaminan maka penjual demi hukum wajib menjamin pembeli bahwa benda yang dijualnya itu bebas dari tuntutan pihak ketiga dan bebas dari pembebanan hak sudah jelas didalam pasal ini dikatakan bahwa penjual memiliki tanggung jawab lebih terhadap barang yang dijual kepada pembeli didalam pasal ini juga dibuat bahwa pembeli sebuah tanah akan dilindungi oleh penjualnya sesudah transaksi atau sebelum transaksi jual-beli berlangsung, selanjutnya diatur dalam Pasal 1504 KUHPerduta penjual wajib menjamin bahwa benda yang dijualnya itu bebas dari cacat tersembunyi yang mengurangi nilai pakainnya sehingga apabila pembeli mengetahui cacatnya tersebut maka pembeli wajib membelinya dengan harga murah.

Berdasarkan dua aturan pasal tersebut maka penjual memiliki kewajiban utama untuk menjamin kedudukan pembeli yang beritikad baik melalui tiga hal yaitu sebagai berikut:

³¹ Abdulkadir Muhammad. *Op.cit.*, halaman 326.

- a. Menjamin bebas dari tuntutan pihak ketiga;
- b. Menjamin bebas dari pembebanan hak;
- c. Menjamin bebas dari cacat tersembunyi.

Walaupun undang-undang membebaskan kewajiban penjaminan kepada penjual, kedua belah pihak boleh mengadakan janji khusus yang memperluas atau mengurangi bahkan meniadakan sama sekali kewajiban penjaminan diatur dalam Pasal 1493 dan 1506 KUHPerdota. Walaupun perjanjian tanggung jawab tidak ada diperjanjikan saat terjadinya perikatan penjual tetap bertanggung jawab terhadap akibat dari perbuatan yang dilakukannya, janji yang meniadakan tanggung jawab ini batal diatur dalam Pasal 1494 KUHPerdota. Apabila pembeli telah memberikan sejumlah uang atas ganti rugi terhadap pembelian tanah tersebut maka penjual wajib mengembalikan uang pembayaran tersebut. Dalam hal selaku pembeli yang beritikad baik yang dirugikan baik secara formil maupun secara materil, pada kedudukannya pembeli adalah raja dimana harus diutamakan kepentingannya.

Dalam hal penghukuman untuk menyerahkan benda yang dibeli itu kepada orang lain maka pembeli berhak menuntut penjual dengan hal sebagai berikut:

- a. Pengembalian uang seharga pembelian;
- b. Pengembalian hasil jika pembeli diwajibkan menyerahkan hasil itu kepada pemilik yang menuntut penyerahan;
- c. Pengembalian biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli;
- d. Pengembalian biaya perkara dan kerugian yang diderita pembeli diatur dalam Pasal 1496 KUHPerdota.

Jika waktu pada penghukuman itu ternyata harga benda itu telah merosot atau benda itu telah sangat rusak, baik karena kesalahan atau kelalaian dari

pembeli karena keadaan memaksa maka penjual wajib mengembalikan uang seharga seutuhnya. Namun apabila pembeli telah mendapatkan keuntungan dari pembelian atas barang tersebut namun mengalami gangguan maka penjual berhak mengurangi harga sejumlah yang sama dengan keuntungan tersebut diatur dalam Pasal 1497 KUHPerdara. Sebaliknya juga apabila pada waktu hukumannya itu ternyata harga benda itu naik meskipun tanpa perbuatan pembeli maka penjual wajib membayar kepada pembeli seharga yang melebihi harga pembelian itu diatur dalam Pasal 1498 KUHPerdara. Menurut Pasal 1503 KUHPerdara penjaminan terhadap penghukuman menyerahkan benda kepada orang lain berhenti jika pembeli membiarkan penjual dihukum menurut putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tanpa memanggil penjual.

Pada bukunya Yahya Harahap juga menjelaskan mengenai kedudukan pembeli dalam perikatan jual-beli terdapat kewajiban penjual yang terdapat dalam Pasal 1474 KUHPerdara yang pada pokoknya penjual wajib menyerahkan barang yang dijual dan memberi pertanggungan atau jaminan bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun. Berdasarkan hal tersebut maka pembeli memiliki hak untuk memaksa penjual untuk menepati kewajibannya sebagai penjual yang perjanjikan apabila terjadi wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum serta menuntut pembatalan atau pembubaran perjanjian yang dibarengi dengan tuntutan ganti rugi yang terdiri dari ongkos, kerugian serta bunga berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara.³²

Berdasarkan Pasal 1484-1485 KUHPerdara mengatur perikatan jual-beli mengenai tanah. Yakni sebelum terjadinya jual-beli sebidang tanah penjual wajib

³² M Yahya Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, halaman 190.

memberitahukan kepada pembeli luas, isi dan harta yang telah ditentukan ukurannya walaupun tidak diperjanjikan didalam perikatan jual-beli yang dilakukan, memberi informasi soal luas, isi dan harta ini agar mendapat harga tertentu. Jika luas, isi dan harta yang disebutkan pembeli tidak sesuai dengan keadaan maka pembeli bisa membatalkan perikatan tersebut, karena kewajiban penjual ialah menjamin barang yang dijualnya ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUHPerdara dimana penjual harus menjamin barang yang dijual dalam keadaan tenteram dan damai, serta menjamin bahwa barang yang dijual tidak cacat tersembunyi. Apabila kedua hal tersebut tidak dapat dijamin dan ditanggung maka pembeli memiliki hak untuk melakukan aksi atau tuntutan pembatalan atas dasar salah sangka atau *dwaling*, atau untuk menuntut prestasi atas dasar tidak melaksanakan prestasi menurut sepatutnya. Jaminan tersebut merupakan alasan-alasan untuk dapat menuntut ganti rugi.

Vrijwaring atau jaminan atas gangguan dan cacat barang merupakan kewajiban yang harus ditanggung oleh penjual demi hukum. Dengan kata lain kewajiban menjamin barang yang dijual adalah kewajiban yang lahir dengan sendirinya menurut hukum. Sekalipun jaminan tidak ada disebut dalam perikatan jual-beli tersebut namun tidak mengurangi hakekatnya, bahwa penjaminan atas barang yang dijual tidak merugikan pembeli baik sebahagian maupun menyeluruh, serta juga agar barang yang dibeli benar-benar terlepas dari beban yang dimiliki pihak ketiga.

Menurut peraturan perundang-undangan, kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual-beli memang diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUHPerdara. Namun, kewajiban pembeli di sini terkait dengan konteks perjanjiannya, serta

tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi obyek jual-beli. Hal ini membebaskan kewajiban kepada pihak penjual, untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli. Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat-cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama mengenai batalnya suatu perjanjian adalah batal demi hukum dan dapat dibatalkan.

Dalam suatu keadaan tertentu dengan adanya cacat tertentu dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut diberi sanksi batal demi hukum. Akibat hukum pada pembatalan perjanjian adalah pengembalian pada posisi semula, sebagaimana halnya sebelum penutupan perjanjian. Dalam perjanjian jual-beli yang dibatalkan, maka barang dan harga harus dikembalikan kepada masing-masing pihak, dan apabila pengembalian barang tidak lagi dimungkinkan dapat diganti dengan objek yang sejenis atau senilai. Suatu perjanjian akan hapus jika ada suatu pembatalan ataupun dibatalkan. Pembatalan haruslah dimintakan atau, batal demi hukum. Karena jika dilihat batal demi hukum maka akibatnya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, sedangkan dalam pembatalan, perjanjian dianggap telah ada akan tetapi karena suatu pembatalan maka perjanjian itu hapus dan para pihak kembali kepada keadaan semula seperti awal sebelum terjadinya suatu perjanjian.

C. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Perikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah

Perlindungan hukum secara umum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan sanksi dari ancaman, gangguan, terror, dan kekerasan. Sedangkan perlindungan hukum dalam perspektif berdasarkan pada perikatan jual-beli, baik terhadap seorang pembeli yang beritikad baik maupun setiap pihak yang memiliki itikad baik merupakan suatu asas dalam sistem hukum di Indonesia yang bersumber pada hukum adat yang sangat dijunjung tinggi. Itikad baik dalam sebuah proses perikatan jual-beli memiliki nilai pandang dalam sebuah pertimbangan apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Sebuah Perikatan jual-beli dengan adanya itikad baik yang berdasarkan pada norma-norma hukum haruslah dianggap sah meskipun jual-beli itu dilakukan tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang diterapkan oleh hukum, atau pun hukum adat (putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 242 K/Sip/1958).³³ Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang akan dibelinya. Dapat diartikan juga pembeli dari istilah asing *consumer*, didalam kamus bahasa indonesia diartikan sebagai seseorang yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu dari seorang penjual. Berdasarkan analisis terhadap putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.Bj, terdapat sengketa antara penjual dan pembeli dengan pihak ketiga dimana salah satu pihak (Penggugat) sebagai pembeli atas objek yang menjadi sengketa dalam putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ dirugikan secara sepihak yang pada pokok

³³ Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 191.

perkaranya pembeli memiliki itikad baik dalam sebuah proses perikatan jual-beli. Dapat dilihat dalam pokok perkara pembeli (penggugat) berdasarkan sudut pandang proses jual-beli yang dilakukan sudah berdasarkan pada aturan hukum di Indonesia ataupun hukum positif di Indonesia.

Pembeli yang beritikad baik dijelaskan dengan dua pengertian berikut ini. Pertama, pembeli beritikad baik adalah *“entity that purchases something for value without notice of another's claim on it, or of any defects in the seller's title and pays valuable consideration in exchange.”* Artinya, pembeli yang beritikad baik adalah idintitas yang membeli suatu barang untuk dimiliki tanpa mengetahui adanya pengakuan pihak lain terhadapnya atau cacat dalam alas hak si penjual, serta membayar sejumlah harga yang disepakati di antara para pihak. Kedua, pembeli yang beritikad baik juga diartikan sebagai *“party that buys property for its own use, and is not representing the interests of a third (known or unknown) party”*, yaitu pihak yang membeli barang untuk digunakannya sendiri dan tidak mewakili kepentingan pihak ketiga (yang diketahuinya atau tidak). Berdasarkan pengertian tersebut masih banyak terdapat penafsiran-penafsiran lain mengenai pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang merupakan pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas yang dibelinya.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa dalam putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ. Penggugat atau yang di dalam hal ini disebut sebagai pembeli telah termasuk kedalam golongan pembeli yang beritikad baik. Bertitik tolak pada duduknya perkara dalam putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ. Penggugat atau yang di dalam hal ini disebut sebagai

pembeli telah tidak mengetahui adanya cacat tersembunyi ataupun adanya sita jaminan yang dilakukan oleh Tergugat yang di dalam hal ini disebut sebagai penjual yang akhirnya menimbulkan keberatan dari pihak ketiga.

Selanjutnya bahwa Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak memberikan penjelasan apa pengertian itikad baik dan beberapa putusan-putusan mahkamah agung juga tidak selalu menguraikan dalam bentuk konteks. Penegasan ini dapat disimpulkan dari ketentuan KUHPerdara serta literature terkait. Dalam hal ini standar yang seharusnya digunakan bukan hanya tahu atau tidaknya pembeli berdasarkan pengakuannya sendiri dari sudut pandang subjektif, namun juga apakah pembeli telah melakukan upaya untuk mencari tahu dari sudut objektif baik secara formil maupun secara materil.

Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun penjual tetap meneruskan jual-beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik. Didalam putusan Nomor 21/Pdt.g/2012/PN.BJ, bahwa pembeli sudah melaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana Pengugat atau pembeli sudah memeriksa data yuridis dan data fisik terhadap tanah yang menjadi sengketa didalam putusan ini, berupa pembeli telah memeriksa cek bersih tanah yang menjadi sengketa kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada saat ingin membuat suatu perikatan jual-beli, setelah diperikasa oleh BPN dan

menyatakan bahwa tanah tersebut dalam keadaan bersih tidak ada masalah maka dengan keluarnya data dari kantor Badan Pertanahan Nasional Penggugat atau pembeli langsung melakukan jual-beli sesuai dengan KUHPerdara yaitu melakukan perikatan jual-beli dihadapan notaris.

Hukum Indonesia lebih memperhatikan pengertian pembeli beritikad baik dari sisi hukum perikatan, kemungkinan besar disebabkan oleh tidak berlakunya lagi ketentuan Pasal 506-508 tentang hukum benda tidak bergerak dalam KUHPerdara terkait objek tanah. Namun, dalam putusan-putusan peradilan disebutkan juga bahwa pembeli harus cermat dan hati-hati untuk menunjukkan adanya itikad baik. Mendasarkan pada konsep itikad baik dalam hukum perjanjian, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah mengatur kewajiban Notaris dan Kepala Kantor Pertanahan untuk memeriksa data yuridis dalam proses jual-beli dan pendaftaran. Beberapa putusan pengadilan, pembeli yang tidak memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara dapat dianggap tidak beritikad baik. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230/K/Sip/1980 Tertanggal 29 Maret 1982 Menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.

Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) serta Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak. Berdasarkan beberapa putusan-putusan yang penulis baca, terdapat beberapa putusan yang memenangkan pembeli yang mendalilkan telah beritikad baik. Alasan yang paling banyak digunakan adalah telah dilakukannya jual-beli melalui notaris atau melalui pelelangan umum, seperti

halnya pada putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ yang namun tetapi tidak menjadi pertimbangan oleh hakim tentang itikad baik pembeli dalam perikatan jual-beli tersebut.

Dalam beberapa putusan yang mengutamakan dalih itikad baik di antaranya dinyatakan bahwa pembeli beritikad baik, jika pembeli melakukan jual-beli tanah di hadapan Notaris. Data tersebut menunjukkan bahwa pengadilan memberikan perlindungan yang relatif kuat kepada pembeli beritikad baik. Namun, pertimbangan yang diberikan sangat rumit. Ini menjadi masalah, karena tidak ada definisi dan kriteria pembeli beritikad baik di dalam peraturan Perundang-Undangan, sehingga penilaiannya ditentukan oleh pandangan hakim-hakim terkait.

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang memiliki itikad baik dalam perikatan jual-beli ialah melalui jaminan-jaminan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan perlindungan hukum yaitu sebagai berikut:

a. Kepastian status hak

Dengan adanya pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti status hak yang dimiliki apakah hak milik, hak guna usaha, hak pakai dan sebagainya.

b. Kepastian subjek hak

Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti siapa yang menjadi subjek hak atau pemegang haknya, baik perseorangan ataukah badan hukum.

c. Kepastian objek hak

Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti ukuran tanahnya, letak tanahnya, dan batas tanahnya.

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perikatan jual-beli merupakan suatu asas yang dalam hukum adat dijunjung tinggi. Jual-beli dengan adanya itikad baik harus dianggap sah meskipun jual-beli itu dilakukan tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang diterapkan oleh hukum adat (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 242 K/Sip/1958). Karena setiap pembeli yang memiliki etikad baik harus dipertimbangkan kerugiannya oleh hakim baik secara materil ataupun formil. Banyak putusan pengadilan yang memberikan perlindungan kepada mereka yang berbuat dengan itikad baik, dan tidak memberi perlindungan terhadap pembeli atau penjual yang tidak memiliki itikad baik.

Pasal 1457 KUHPerdara merumuskan tentang jual-beli adalah sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar suatu kebendaan yang telah di perjanjikan. Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa jual-beli melahirkan kewajiban secara timbal-balik kepada para pihak yang membuat perjanjian jual-beli tersebut.

Suatu kontrak terdiri serangkaian kata oleh karena itu, menetapkan isi kontrak perlu dilakukan penafsiran sehingga dapat diketahui dengan jelas maksud para pihak dalam kontrak. Asas itikad baik memegang peranan penting dalam penafsiran kontrak, sedangkan itikad baik pada tahap prakontrak merupakan kewajiban untuk memberitahu atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan negosiasi atau yang diperjanjikan. Para pihak memiliki kewajiban beritikad baik yakni kewajiban untuk meneliti dan kewajiban untuk memberitahukan dan menjelaskan. Maka pembeli wajib meneliti berkaitan

dengan objek yang diperjanjikan, disisi lain penjual wajib memberitahukan dan menjelaskan semua informasi yang diketahui penting bagi pembeli. Dari uraian diatas didalam putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ penggugat telah melakukan kewajibannya sebagai pembeli yaitu dengan mencari kebenaran lebih lanjut soal tanah yang akan dibelikan tetapi didalam sengketa ini penjual tidak melakukan kewajibannya kepada pembeli.

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan itikad baik diatur didalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundang-undangan atau perjanjian para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam sebuah hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak harus bertindak dan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari para pihak. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani perikatan atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup perikatan yang beritikad baik .

Pembeli yang beritikad baik dalam sebuah perikatan jual-beli hak atas tanah adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Dari penjelasan-penjelasan yang telah diuraikan telah dapat dilihat adanya kesepakatan di antaranya bahwa pembeli yang beritikad baik seharusnya ditafsirkan sebagai pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap

barang yang dibeli. Kesepakatan ini dapat ditemui dalam pendapat-pendapat berikut ini dimana pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik.

Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu. Pemaknaan itikad baik di dalam kesepakatan kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya saja.

Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak, sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan, di mana tindakan seseorang juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat. Pasal 531 KUHPerdato menyatakan bahwa besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya. Sementara Pasal 532 KUH Perdata menyatakan bahwa besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan.”

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan jual-beli sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya

untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Oleh karena itu, untuk menetapkan isi kontrak, perlu dilakukan penafsiran, sehingga dapat diketahui dengan jelas maksud para pihak dalam kontrak. Asas itikad baik memegang peranan penting dalam penafsiran kontrak. Sedangkan Itikad baik pada tahap prakontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan atau diperjanjikan tersebut. Para pihak memiliki kewajiban untuk beritikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti dan kewajiban untuk memberitahukan dan menjelaskan. Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik. Berkenaan dengan kesepakatan, kesepakatan yang terjadi tergolong cacat kehendak atau cacat kesepakatan karena mengandung kekhilafan di mana terjadi jika salah satu pihak keliru tentang apa yang diperjanjikan, namun pihak lain

membiarkan pihak tersebut dalam keadaan keliru. Dan bisa juga dikategorikan sebagai Penipuan karena terjadi jika salah satu pihak secara aktif mempengaruhi pihak lain sehingga pihak yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu.

Putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ pembeli telah membeli tanah tersebut dari penjual melalui notaris sesuai dengan Perikatan Jual-Beli Nomor 40 tertanggal 18 April 2011 akan tetapi pada tanggal 25 oktober 2011 enam bulan setelah terjadinya perikatan jual-beli, pembeli menjaminkan objek sengketa kepada pihak ketiga untuk membayar utang penjual kepada pihak ketiga. Pada Pasal 1492 KUHPerdara dinyatakan bahwa meskipun pada waktu pembuatan Perikatan jual-beli tidak ditentukan syarat perjanjian maka penjual demi hukum tetap wajib menjamin pembeli bahwa benda yang dijualnya itu bebas dari tuntutan pihak ketiga dan bebas dari pembebanan hak sudah jelas dikatan didalam putusan ini bahwa penjual memiliki tanggung jawab lebih terhadap barang yang dijualnya kepada pembeli didalam pasal ini juga menyatakan bahwa pembeli akan dilindungi oleh penjualnya sesudah maupun sebelum transaksi perikatan jual-beli. Akan tetapi didalam perikatan jual-beli, penjual tidak mengindahkan Pasal 1492 KUHPerdara.

Dalam hal tersebut barang yang dijual kepada pembeli dari penjual bukanlah barang milik sendiri dan tanpa ada perjanjian dengan pihak pemilik sesungguhnya dan mengaku sebagai pemilik sehingga patut diduga ada kekhilafan atau kesesatan. Sedangkan dilihat dari sudut pandang tindakannya di mana penjual mengaku barang tersebut merupakan milik penjual yang kemudian menjualnya pada pihak pembeli maka terjadi penipuan. Secara jelas hal tersebut yaitu

kesesatan atau kekhilafan merupakan penyebab cacat kehendak yang terdapat dalam KUHPerdara Pasal 1321 dan 1449 KUHPerdara. Berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 1449 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.

Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Jika kemudian ditemukan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum.

Dalam hal pembeli beritikad baik, pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan oleh undang-undang. hal ini terdapat dalam Pasal 1491 KUHPerdara yang memberikan perlindungan berupa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli. Untuk menjamin dua hal tersebut maka pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram dan kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan.

Walaupun tidak ada yang diperjanjikan tetapi adanya penanggungan, maka tetap berlaku dan mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan.

Kemudian terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, atautkah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Pembeli yang beritikad baik dilindungi dengan adanya Pasal 1491 KUHPerdara yang memberikan perlindungan berupa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal pertama yaitu penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat barang yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk membatalkan pembeliannya. Dengan adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUHPerdara yang menyatakan bahwa meskipun pada waktu penjualan dilakukan tidak ada dibuat perjanjian

tentang penanggungan namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan.³⁴

Perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik kepada penjual yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual-beli hak atas tanah juga dijelaskan lebih lanjut mengenai prestasi yang merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu perjanjian. Bentuk dan cara melakukan prestasi sebagaimana tertuang dalam Pasal 1234 KUHPerdota terdiri dari, benda/barang, jasa/tenaga , dan keahlian atau tidak berbuat sesuatu.

Pemenuhan prestasi berupa benda dapat dilakukan dengan cara penyerahan secara langsung kepada pihak lainnya. Penyerahan dapat berupa penyerahan hak milik atau penyerahan kenikmatannya saja. Sedangkan pemenuhan prestasi dalam bentuk tenaga dan keahlian harus dilakukan oleh pihak-pihak yang menjual tenaga atau keahliannya. Adapun prestasi tidak berbuat sesuatu menurut sikap pasif salah satu pihak atau para pihak karena tidak diperbolehkan melakukan sesuatu sebagaimana diperjanjikan.

Berdasarkan bentuk prestasinya, perikatan dapat dibedakan menjadi beberapa perikatan berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdota yaitu perikatan untuk memberikan sesuatu. Menurut ketentuan Pasal 1235 KUHPerdota, perikatan untuk memberikan sesuatu mewajibkan si berutang untuk menyerahkan suatu kebendaan

³⁴ Tommirrosandy, “ Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beretikad Baik”, melalui www.tommirrosandy.wordpress.co.id, diakses Pada Hari Jumat, Tanggal 21 April 2017, Pukul 17.30 Wib.

dan merawatnya sebagai seorang yang bertanggung jawab dengan baik sampai pada waktu penyerahan. Dalam hal ini menyerahkan suatu kebendaan adalah kewajiban pokok, sedangkan merawat adalah kewajiban preparatoir, yaitu hal-hal yang harus dilakukan oleh penjual menjelang penyerahan dari benda tersebut. Sedangkan sebagai seorang yang bertanggung jawab dengan baik maksudnya adalah agar benda tersebut dijaga atau dirawat secara pantas dan patut sesuai dengan kewajaran yang berlaku dalam masyarakat, sehingga tidak merugikan pembeli yang akan menerima. Perikatan untuk berbuat sesuatu, Berbuat sesuatu berarti melakukan perbuatan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu ialah dimaksud dengan tidak berbuat sesuatu adalah tidak melakukan perbuatan seperti apa yang telah diperjanjikan. Perjanjian jual-beli tanah ini adalah batal demi hukum dan juga dapat dibatalkan. Perjanjian batal demi hukum karena tidak dipenuhinya syarat yang bersifat objektif dalam suatu perjanjian yaitu, menjual tanah yang bukan milik dari pihak penjual. Perjanjian dapat dibatalkan karena dalam perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli adanya unsur kekhilafan atau penipuan yang dilakukan pihak penjual dalam perjanjian jual-beli tanah yang dibuat kedua belah pihak.

Persyaratan materil dalam sebuah perikatan jual-beli hak atas tanah adalah penjual dan pembeli harus sebagai subjek yang sah menurut hukum dari tanah yang diperjual-belikan. Saat ini jual-beli tanah harus dilakukan dihadapan Notaris hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997. Syarat-syarat jual-beli atas tanah yang merupakan syarat materil dan syarat formil. Syarat Materil jual-beli hak atas tanah adalah tertuju pada

subjek dan objek hak yang hendak diperjual-belikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Disamping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang atau subjek hak dari hak atas yang membeli objek jual-beli. Syarat materil yaitu orang yang berhak melakukan jual-beli pembeli dan penjual, objek yang diperjual-belikan tidak dalam sengketa. Syarat formal dari jual-beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual-beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual-beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran hak, maka syarat formil jual-beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang Notaris, jual-beli yang dilakukan dihadapan Notaris akan mengeluarkan akta berupa akta jual-beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, dikantor pertanahan. Akta yang dibuat oleh Notaris tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Menurut peraturan perundang-undangan, kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual-beli memang diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUHPerdara. Namun, kewajiban pembeli di sini terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual-beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi obyek jual-beli (Pasal 1473 KUHPerdara). Pasal ini membebaskan kewajiban kepada pihak penjual, untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli. Asumsi dari pembuat Undang-Undang dan juga menurut pendapat-pendapat yang berkembang di dalam literatur, keabsahan jual-

beli dapat dipastikan dengan adanya peran Notaris dan mekanisme pendaftaran tanah yang dipersyaratkan.

Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. Suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan tujuan perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum.

Hal ini dapat diartikan pula bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subjek hukum dari hal-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya. Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

Oleh karena hal tersebut di atas, maka perlindungan hukum itu dapat diartikan meskipun jual-beli tersebut dilakukan secara tidak sempurna berdasarkan aturan hukum maka hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual-beli tersebut.

Jual-beli hak atas tanah yang dilakukan telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum walaupun tidak sempurna telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu

antara penjual dan pembeli, dan meskipun hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUHPerdara, khususnya pada Pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis atau tulisan, hal tersebut diperkuat lagi pada Pasal 1874 KUHPerdara yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat-surat yang telah dibuat dan ditanda tangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut. Jual-beli yang dilakukan secara sah berdasarkan aturan hukum walaupun tidak sempurna dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Notaris. Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara sah dapat didaftarkan dan diajukan peralihan kepada Kantor Pertanahan. Namun apabila suatu saat terjadi sengketa yang memperlmasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual-beli tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya adalah lemah.

Perlindungan hukum apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi pada putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ. tersebut tidak mencerminkan adanya perlindungan hukum yang diberikan majelis hakim berdasarkan amar putusan yang mengabulkan eksepsi Tergugat 1 dan menyatakan gugatan penggugat atau yang disebut dengan pembeli dalam analisis skripsi ini tidak dapat diterima serta menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara, majelis hakim tidak memandang itikad baik yang seharusnya menjadi pertimbangan hakim di dalam amar putusan, yang seharusnya hukum telah melindungi pembeli apabila suatu

saat terjadi sengketa yang timbul atas sengketa jual-beli tanah tersebut. karena meskipun dibuat dengan sah namun tidak sempurna, maka perjanjian jual-beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut terdapat pada *asas pacta sun servanda*, sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, tapi belum sempurna.

Bahwa selanjutnya perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai suatu perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia terhadap perbuatan merugikan yang dilakukan oleh orang lain. Maka dalam hal ini perikatan tadi sudah dapat dijadikan suatu perlindungan hukum tentang keabsahan dalam perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah tersebut. Dengan demikian apabila pembeli ingin melakukan balik nama menyangkut hak atas tanah tersebut, perikatan tersebut dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kenyataan yang terjadi dilapangan, apabila pihak pembeli menginginkan balik nama atas sertifikat tersebut, maka perjanjian jual-beli tersebut tidak dapat dijadikan suatu patokan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, hal ini juga ditegaskan oleh Kasubsi Peralihan Hak, Hak Tanggungan dan Kantor Pertanahan Kota Malang yang menyatakan bahwa, “ perjanjian jual-beli atas hak milik suatu tanah yang dibuat secara sah namun tidak sempurna maka tidak dapat dijadikan suatu dasar langsung untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, melainkan para pihak harus membuat akta jual-beli secara otentik melalui Notaris untuk menciptakan tertib administrasi.

Secara teoretis, sengketa jual-beli hak atas tanah antara pemilik asal, melawan pembeli beritikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara doktrin "*nemo plus iuris transferre (ad alium) potest quam ipse habet*" yang diartikan seseorang tidak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya, yang membela gugatan pemilik asal, berhadapan dengan asas "*bona fides*" yang sering disebut itikad baik, yang melindungi pembeli beritikad baik. Posisi hukumnya memang sepertinya dilematis, karena menempatkan dua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk saling berhadapan di pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak lain (penjual) yang mungkin beritikad buruk. Jika dalil pembeli dikabulkan, maka dia akan dianggap sebagai pemilik (baru), meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang penjual yang tidak berwenang, sementara jika dalil tersebut tak dapat dibenarkan, maka peralihan hak akan dianggap tidak sah dan pemilik asal akan tetap menjadi pemilik sahnya.

Beberapa putusan Mahkamah Agung terkait juga menekankan bahwa, pembeli juga semestinya bertindak responsif atau bertanggung jawab mencari tahu dan meneliti terlebih dahulu keabsahan jual-beli tanah, sebelum dan pada saat jual-beli dilakukan. Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga tidak mendapatkan perlindungan, jika pada saat pembelian pembeli sama sekali tidak meneliti dan menyelidiki secara cermat hak dan status (para) penjual tanah obyek sengketa.

Dalam perkembangannya, untuk menilai ada atau tidaknya itikad baik pembeli, Mahkamah Agung menguji apakah pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk mencari tahu. Pembeli tanah yang menemukan adanya ketidak selarasan keterangan dalam perjanjian jual-beli, namun tidak menelitinya

lebih lanjut, tidak dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Dapat diambil kesimpulan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik ialah dengan melakukan jual-beli berdasarkan peraturan Perundang-undangan, dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan.

Oleh karena uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa berdasarkan beberapa putusan mahkamah agung dapat disimpulkan pembeli yang beritikad baik dapat menjadi pertimbangan oleh hakim dalam memutuskan apabila terjadi sengketa yang merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli yang beritikad baik khususnya dalam perikatan jual-beli hak atas tanah.

Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang mendapatkan hukuman dari pengadilan untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang telah diberi telah dirumuskan dalam Pasal 1496, dimana pembeli berhak menuntut penjual untuk pengembalian uang harga pembelian, pengembalian hasil, jika pembeli wajib menyerahkan hasil itu kepada pemilik yang melakukan tuntutan itu, Biaya yang dikeluarkan. Sehubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal, penggantian biaya, kerugian dan bunga serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan, sekedar itu telah dibayar oleh pembeli.

Beberapa putusan Mahkamah Agung yang terkait dalam melindungi pembeli yang memiliki itikad baik dalam sebuah perikatan jual-beli, terdapat didalam putusan Mahkamah Agung No.251 K/Sip/1958. Pada tersebut memberikan contoh bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang dilakukannya harus dianggap sah, walaupun adanya kekurangan yang

terjadi saat berlangsungnya perikatan jual-beli, serta juga terdapat pada putusan Mahkamah Agung No.1237 K/Sip/1973.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari Bab-Bab sebelumnya diatas maka dapat disimpulkan akan halnya sebagai berikut:

1. Aturan hukum mengenai perikatan jual-beli hak atas tanah di Indonesia terdapat di dalam Buku III KUHPerdato pada Pasal 1313 KUHPerdato yang mengatur tentang perikatan atau perjanjian yang lebih lanjut diatur pada Pasal 1320 KUHPerdato tentang syarat sahnya suatu perjanjian atau perikatan dan dilanjutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdato yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Aturan pelaksana pendaftaran peralihan hak atas proses jual-beli hak atas tersebut diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
2. Kedudukan pembeli yang beritikad baik dalam perspektif hukum perdata dalam sebuah perikatan jual-beli ialah terletak pada hak dan kewajiban pembeli dalam proses suatu perikatan jual-beli. Dapat dilihat bahwa setiap subjek dalam sebuah perikatan jual-beli memiliki hubungan diantara hak dan kewajiban setiap pihak.⁶⁹ at pada Pasal 1492 KUHPerdato menyatakan bahwa penjual wajib dapat menjamin kedudukan pembeli terhadap benda yang menjadi objek sebuah perikatan jual-beli tersebut harus terlepas dari tuntutan atau pembebanan hak yang dapat merugikan pembeli. Dinyatakan lebih lanjut bahwa penjual wajib bertanggung jawab atas segala cacat tertutup yang tidak diketahui oleh pembeli yang dapat

dipadang pada sudut pembeli yang beritikad baik dalam sebuah perikatan jual-beli.

3. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas perikatan jual-beli hak atas tanah terdapat didalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dimana menjelaskan bahwa suatu perikatan hanya dianggap sah apabila dilaksanakan dengan itikad baik. Kemudian perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas perikatan jual-beli juga terdapat pada beberapa putusan Mahkamah Agung yang memberikan perlindungan kepada pembeli yang memiliki itikad baik. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik terletak pada perlindungan yang diberikan berdasarkan nilai-nilai hak asasi kemanusiaan yang telah dirugikan secara sepihak atau tidak diketahuinya oleh pembeli dalam sebuah perikatan jual-beli. Perlindungan hukum tersebut dapat berupa pertimbangan bagi hakim dalam memutus satu perkara yang berkaitan dengan pembeli yang beretikad baik dalam sebuah perikatan jual-beli yang terdapat cacat hukum atau cacat tersembunyi didalam perikatan tersebut.

B. Saran

1. Berdasarkan kesimpulan diatas tentang aturan hukum mengenai perikatan jual-beli hak atas tanah di Indonesia penulis dapat memberi saran agar aturan hukum mengenai perikatan jual-beli atas tanah dapat diatur lebih spesifik atau bertitik tolak pada satu undang-undang saja, agar tidak terjadi tumpang tindih antara peraturan yang ada dengan peraturan pelaksana.

2. Hendaknya dibuat atura hukum yang secara khusus mengatur kedudukan pembeli yang beritikad baik sehingga tidak hanya terbatas pada aturan yang tertuang didalam KUHPerdara.
3. Bahwa berdasarkan kesimpulan tentang perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas perikatan jual-beli, hendaknya hakim dalam mengambil keputusan haruslah melindungi kepentingan pembeli yang beritikad baik, sehingga pembeli mendapatkan perlindungan hukum dan terhindar dari kerugian yang dideritanya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi. 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2016. *Hukum Perdata: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1233 BW*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bambang Sunggono. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Fakultas Hukum UMSU. 2014. *Pedoman penulisan skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara.
- Firman Floranta Adonara. 2014. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2013. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sudarsono. 2012. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Yahman. 2014. *Karakteristik Wanperstasi dan Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Kencana.
- Zaidar. 2012. *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*. Medan: Pustaka Bangsa Press.

B. Internet

- Lembaga Bantuan Hukum Madani, <http://lbh-madani.blogspot.co.id>, “Etikad Baik Menurut Hukum, diakses Selasa 18 April 2017, Pukul 13.40 Wib.
- Maxximillion. ”Macam-macam Perikatan dan Jenis-jenis Perikatan”, melalui <https://maxmilion777.wordpress.com/macam-macam-perikatan-jenis-jenis-perikatan/>, diakses Kamis, 7 September 2017, pukul 13.00 WIB.
- Muhammad Subrata, <http://muhammadsubrata.blogspot.co.id/>, “Asas-Asas Perjanjian Jual-Beli”, diakses Sabtu 22 April 2017, Pukul 11.00 Wib.
- Pahrul, “Sumber Perikatan Wajar Berdasarkan Undang-undang”, melalui <https://p4hrul.wordpress.com/2012/04/19/hukum-perikatan/>, diakses Jum’at, 8 September 2017, pukul 17.00 WIB.
- Tim Penulis. 2016. “Penjelasan Hukum Pembeli Beretikad Baik”, melalui <http://leip.or.id/wp-content/uploads/2016/05/Penjelasan-Hukum-Pembeli->

Beritikad-Baik-Hukum-Perdata.pdf, diakses Kamis, 7 September 2017, pukul 12.00 WIB.

Tommirrosandy, www.tommirrosandy.wordpress.co.id, “ Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beretikad Baik”, diakses Pada Hari Jumat, Tanggal 21 April 2017, Pukul 17.30 Wib.

C. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Putusan Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958 Tentang Pembeli Yang Telah Beritikad Baik Harus Dilindungi dan Jual-beli Yang Bersangkutan Haruslah Dianggap Sah.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/Sip/1955

Putusan Mahkamah Agung Nomor 242 K/Sip/1958 Tentang Setiap Pembeli Yang Memiliki Itikad Baik Harus Dipertimbangkan Kerugiannya Oleh Hakim Baik Secara Formil Maupun Materil.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 565 K/Sip/1971

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1237 K/Sip/1973 Tentang Pertimbangan Pengadilan Tinggi Yang Dibenarkan Mahkamah Agung Mengenai Jual-beli Rumah dan Perkarangan Sengketa.

Putusan Mahkamah Agung No.1230 K/Sip/1980 Tentang Pembeli Yang Beritikad Baik Harus Mendapatkan Perlindungan Hukum.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 Tahun 2011

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012