



Konsep Pengaturan Pembeli Beriktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak Terkait Jual Beli Berobjek Tanah

The Concept of Regulating Buyers in Good Faith in Freedom of Contract Related to The Sale and Purchase of Land Objects

Fajar Rachmad Dwi Miarsa¹, Krisnadi Nasution²,
Endang Prasetyawati³, Syofyan Hadi⁴

1. Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Indonesia. E-mail: fajarrachmad99@gmail.com.

2. Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Indonesia. E-mail: krisnadi@untag-sby.ac.id.

3. Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Indonesia. E-mail: endang_pras@untag-sby.ac.id.

4. Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Indonesia. E-mail: syofyan@untag-sby.ac.id.

ARTICLE INFO

Keywords:

Regulatory Concepts;
buyers;
Good faith

ABSTRACT

This study examines the concept of good faith buyer management which is based on debt receivables but a sale and purchase agreement is made with unbalanced conditions between the lender and the debt recipient with a guarantee of land certificates owned by the debt recipient. The unbalanced condition is because the debt recipient needs money, while the debtor has the right to refuse to provide debt if the debt recipient does not want to make a sale and purchase agreement. This research uses normative legal research methods. The results of this study explain that the state must immediately make strict regulations governing the regulation of good-faith buyers. The rule must strictly prohibit debt receivables with the guarantee of the certificate of land owned, made into a sale and purchase agreement based on the certificate of land owned by the recipient of the debt. The certificate of land should be a guarantee of the receivables rather than as if it were purchased by taking advantage of the condition of the debt recipient. This was created to avoid cases of land mafia and prevent buying and selling practices that are not in accordance with laws and regulations.

INFO ARTIKEL

Kata kunci:

Konsep Pengaturan;
pembeli;
Iktikad baik

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji konsep pengaturan pembeli beriktikad baik yang didasarkan pada utang piutang namun dibuatkan perjanjian jual beli dengan kondisi yang tidak seimbang antara yang memberi utang dengan penerima utang sedangkan jaminan sertipikat tanah yang dimiliki oleh penerima utang dijadikan objek jual beli. Kondisi tidak seimbang tersebut karena penerima utang membutuhkan uang, sedangkan pemberi utang mempunyai hak menolak memberikan utang jika penerima utang tidak berkenan dibuatkan perjanjian jual beli. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian ini supaya pemerintah segera membuat peraturan yang tegas mengatur tentang pengaturan pembeli beriktikad baik. Aturan tersebut harus tegas melarang utang piutang dengan

menjadikan jaminan sertipikat tanah yang dimiliki, dibuat menjadi perjanjian jual beli berdasarkan sertipikat tanah yang dimiliki penerima utang. Sertipikat tanah tersebut seharusnya menjadi jaminan utang piutangnya bukan seolah-olah dibeli dengan memanfaatkan kondisi penerima utang. Hal tersebut dibuat untuk menghindari kasus-kasus mafia tanah dan mencegah praktik-praktik jual beli yang tidak menurut dengan peraturan perundang-undangan.

1. Pendahuluan

Secara filosofis terkait kebutuhan akan ekonomi dan bertahan hidup membuat manusia melakukan pemenuhan kebutuhan hidupnya, karena setiap orang berhak untuk hidup dan berhak untuk mempertahankan hidup dan keberadaannya sebagaimana tertuang dalam Pasal 28A Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (UUD Tahun 1945). Pemenuhan kebutuhan hidup tersebut bisa dengan bekerja atau bisa juga menjadi pengusaha atau dengan berdagang. Bahkan ada juga untuk pemenuhan kebutuhan dengan cara menggadaikan harta/barang kepemilikannya yang dimiliki atau berutang dengan memberikan suatu jaminan. Barang jaminan tersebut bisa berwujud benda bergerak ataupun benda tidak bergerak.

Pemenuhan kebutuhan dengan cara gadai barang selalu berhubungan dengan utang-piutang yang dilakukan oleh perorangan atau suatu badan, kepada orang perseorangan maupun ke lembaga perbankan maupun lembaga keuangan. Apabila seseorang mengajukan utang ke lembaga perbankan maupun lembaga keuangan, maka akan diminta suatu jaminan, dan jaminan tersebut akan dilekatkan hak tanggungan jika jaminan tersebut bukan benda bergerak, namun jaminan tersebut berupa benda bergerak maka terhadap jaminan tersebut akan dialihkan kepemilikannya kepada pihak piutang (jaminan fidusia).

Hal tersebut akan beda jika berutang kepada perseorangan/pemberi utang, dikarenakan perseorangan/pemberi utang tidak bersedia dilekatkan hak tanggungan. Dalam penelitian ini, peneliti hanya akan meneliti terkait jaminan untuk utang yang jaminannya berhubungan dengan hak atas tanah berupa tanah dan atau beserta bangunannya. Penguasaan hak atas tanah memberikan seperangkat kekuasaan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak untuk melakukan tindakan atas tanah yang dikuasainya.¹ Apa yang boleh dilakukan, apa yang harus dilakukan, atau apa yang dilarang, inilah isi dari hak, kriteria atau standar yang membedakan hak atas barang tak bergerak yang diatur oleh hukum pertanahan.² Hak atas tanah memberikan wewenang pemiliknya untuk memanfaatkan tanahnya. Atas kepemilikan hak atas tanah tersebut, hak atas tanah tersebut dapat dipergunakan sebagai jaminan.

¹ Desy Nurkristia Tejawati, "Penguasaan Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Asing di Indonesia" *Perspektif*, Volume. 26, No. 1 (2021): 39.

² Suyanto dan Muhammad Romdoni Albar, "Akibat Hukum Hapusnya Hak Atas Tanah yang Diperoleh Dari Program Transmigrasi" *Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik* 11, No. 1 (2022): 50.

Terkait hak atas tanah yang dipergunakan sebagai jaminan tersebut dalam UUD Tahun 1945 telah ditegaskan dalam Pasal 28H ayat (4) bahwa setiap orang berhak atas hak milik pribadi dan bahwa hak milik itu tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun. Selanjutnya dipertegas dalam Pasal 28D ayat (1) UUD Tahun 1945 bahwa setiap orang berhak atas segala pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Hal tersebut juga terdapat dalam Pasal 28G ayat (1) UUD Tahun 1945 yang memberikan perlindungan hukum terhadap harta benda yang berada di bawah kekuasaannya. Ditegaskan pula yang telah diatur dalam Pasal 28I ayat (4) UUD Tahun 1945 terkait perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah.

Sengketa terkait hak atas tanah dapat terjadi karena beberapa faktor, jika berhubungan dengan pengadaan tanah bisa terjadi sengketa karena adanya perbedaan taksiran harga dalam kelompok masyarakat, bisa juga terjadi akibat adanya dualisme dalam kepemilikan lahan.³ Selain itu sengketa juga dapat terjadi di antaranya keadaan tidak setara mengenai tingkat ekonomi para pihak yang menjadikan faktor utama ketidakseimbangan tersebut. Ketidaksetaraan status para pihak menimbulkan adanya penyalahgunaan keadaan pihak yang ekonomi rendah (pihak yang membutuhkan), sehingga dapat dikatakan perjanjian yang dibuat mengandung hubungan perjanjian tidak seimbang (*inequality*) yang bertentangan dengan kepatutan.

Secara sosiologis, hak atas tanah yang dijamin berdasarkan ketentuan hukum yang diberlakukan dengan dilekatkan hak tanggungan tidak akan menjadi problem hukum, namun berbeda jika hak atas tanah yang dijadikan jaminan tersebut seharusnya utang piutang, namun dibuat jual beli. Hal tersebut terjadi dikarenakan pemberi utang/kreditur tidak mau mendaftarkan sebagai objek hak tanggungan, namun ingin dibuat jual beli. Dalam paham individualisme mengungkapkan "*exploitation de l'homme par l'homme*"⁴ yang berarti golongan ekonomi kuat menguasai dan menentukan kedudukan pihak golongan ekonomi rendah, sehingga golongan yang ekonomi rendah tidak bisa melakukan apa-apa dikarenakan kebutuhan. Adanya kebebasan berkontrak membuat posisi tawar menawar antara golongan ekonomi kuat dengan golongan ekonomi rendah. Kebebasan berkontrak terhadap para pihak yang semestinya memiliki posisi saling tawar (*bargaining position*) yang seimbang, tetapi kenyataan di masyarakat posisi tawar lebih kuat bagi yang memiliki ekonomi kuat. Adanya kebebasan berkontrak juga telah membuat para pihak bebas membuat perjanjian jual beli terkait hak atas tanah yang seharusnya dijadikan jaminan, namun berusaha dimiliki dengan berlindung pada pembeli beriktikad baik pada perjanjian jual beli tanah yang dibuatnya.

³ Asri Sarif, Rahman Hasima, and Ayib Rosidin, "Penyelesaian Konflik Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Halu Oleo Law Review* 6, no. 1 (2022): 75.

⁴ Idham, *Dimensi Politik Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar Guna Mewujudkan Negara Berkesejahteraan* (Bandung: PT Alumni, 2015), h. 96.

2. Metode

Jenis penelitian hukum ini dilakukan dengan cara penelitian hukum normatif yang dikenal dengan penelitian hukum doktrinal.⁵ Peter Mahmud Marzuki menginformasikan bahwa konsep penelitian hukum adalah proses menemukan aturan hukum, asas hukum, dan doktrin hukum serta menjawab pertanyaan hukum yang terkait dengannya.⁶ Peran penelitian normatif adalah memberikan argumentasi hukum atau pendapat hukum ketika terjadi kekosongan, ambiguitas, dan konflik norma. Ini memainkan peran penting dalam menjaga aspek kritis keilmuan hukum sebagai ilmu normatif yang *sui generis* yakni ilmu hukum tidak dapat digolongkan ke dalam ilmu humaniora, karena hukum tidak mendapatkan tempat untuk dapat dipelajari sebagai aturan tingkah laku sosial melainkan hukum dipelajari dalam kaitannya dengan etika dan moralitas.⁷

3. Konsep Pengaturan Pembeli Beriktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak terkait Jual Beli Berobjek Tanah

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas terdapat dalam hukum perjanjian, tidak diatur secara jelas, tetapi memiliki pengaruh atau peran penting dalam melakukan suatu hubungan kontraktual antar para pihaknya. Kebebasan berkontrak mengalami perkembangan atas penyampaian aspirasi kehendak bebas yang bersumber dari Hak Asasi Manusia (HAM). Asas tersebut berlatar belakang dari paham individualisme yang dilahirkan pada zaman Yunani dan diteruskan oleh koloni *Epicuristem*. Tetapi perkembangan yang sangat pesat berada pada zaman *aufklarung/renaissance*, setelah periode revolusi Prancis yang bersamaan munculnya paham ekonomi klasik terkait *laissez faire* atau persaingan bebas, serta dengan adanya ajaran dari Thomas Hobbes, Hugo de Groot, John Locke dan Rousseau.⁸

Perkembangan kebebasan berkontrak berkembang dengan adanya semangat liberalisme yang berpandangan adanya kebebasan individu, adanya semboyan Revolusi Prancis "*liberte, egalite et fraternite*," yang berarti kebebasan, persamaan dan persaudaraan) serta pada negara Belanda sedang dilakukan penyusunan *Burgelijk Wetboek* (BW). Paham kebebasan berkontrak telah memberikan peluang besar bagi kelompok ekonomi yang kuat untuk memenangkan kelompok ekonomi yang lemah, kekuasaan yang kuat atas yang lemah (*exploitation de" ihomme par" homme*). Tetapi pada perkembangan berikutnya, kedudukan kebebasan berkontrak telah direduksi dengan adanya doktrin hukum, aturan hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*)⁹ ataupun intervensi pengadilan.

⁵ Yati Nurhayati, Ifrani Ifrani, dan M. Yasir Said, "Metodologi Normatif dan Empiris dalam Perspektif Ilmu Hukum," *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, No. 1 (Januari 17, 2021): 1–20, <https://ojs.bdproject.id/index.php/jphi/article/view/14>.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), h. 29.

⁷ Rosihan Luthfi, "Ilmu Hukum Disiplin Ilmu Yang Bersifat Sui Generis," *Jurnal Pendidikan Tambusai* volume 6 (2022): 14620.

⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), h. 108.

⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), h. 43.

Henry P. Pangabeian menjelaskan bahwa mempelajari asas-asas perjanjian memegang peranan penting dalam memahami berbagai undang-undang yang berkaitan dengan keabsahannya. Perkembangan yang terjadi dalam ketentuan hukum lebih mudah dipahami jika memahami asas-asas yang tercakup dalam persoalan tersebut.¹⁰ Nieuwenhuis menjelaskan hubungan fungsional antara asas hukum dan ketentuan hukum (*Rechtsgels*) sebagai berikut:

1. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pembangun sistem. Asas-asas itu tidak hanya mempengaruhi hukum positif tetapi juga dalam banyak hal menciptakan suatu sistem. Suatu sistem tidak akan ada tanpa adanya asas- asas;
2. Asas-asas itu membentuk satu dengan lainnya suatu sistem *check and balance*. Asas-asas ini sering menunjuk ke arah yang berlawanan, apa yang kiranya menjadi merupakan rintangan ketentuan-ketentuan hukum. Oleh karena itu menunjuk ke arah yang berlawanan, maka asas-asas itu saling kekang mengekang sehingga ada keseimbangan.¹¹

Sistem aturan hukum perjanjian yang tertuang dalam Buku 3 KUH Perdata bersifat hukum pelengkap (*aanvullenrechts/optional law*). Dengan “tanda” pelengkap ini, orang boleh atau tidak boleh menggunakan ketentuan Buku III KUH Perdata. Dalam kontrak, para pihak dapat langsung mengatur sendiri klausul yang menyimpang dari ketentuan Buku 3 KUH Perdata. Dalam hukum perjanjian, pokok bahasan suatu perjanjian sangat bebas bagi para pihak untuk menyetujui pembatasan-pembatasan tertentu. Berkaitan dengan itu Pasal 1338 KUH Perdata telah menegaskan:

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya (*alle wettiglijk gemaakte overeenkomsten strekken dengenen die dezelve hebben aangegaan tot et*);¹²
2. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak atau karena alasan Undang-Undang yang dinyatakan cukup untuk itu (*zij kunnen niet herroepen worden, dan wet daartoe voldoende verklaard*); dan
3. Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan iktikad baik (*zij moeten te goeder trouw ten uitvoer gebracht*).¹³

Asas-asas yang terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata adalah 1) Asas konsensualisme; 2) Asas *pacta sunt servanda*; 3) Asas kebebasan berkontrak; 4) Asas iktikad baik dan 5) Asas kepribadian.¹⁴ Ridwan Khairandy menyampaikan terkait hukum

¹⁰ Nurainy Usman, Merry Tjoanda, dan Saartje Sarah Alfons, “Akibat Hukum dari Pemutusan Kontrak Secara Sepihak” *Batulis Civil Law Review* 2, No. 1 (2021): 96.

¹¹ Henry P. Pangabeian, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)* (Yogyakarta: Liberty, 1991), h. 7.

¹² Septarina Budiwati, “Prinsip Pacta Sunt Servanda dan Daya Mengikatnya Dalam Kontrak Bisnis Perspektif Transendens” *Prosiding Seminar Nasional Hukum Transendental* (2019): 43.

¹³ Nurul Qamar, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik* (Makasar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2019), h. 15.

¹⁴ Deviana Yuanitasari dan Hazar Kusmayanti, “Pengembangan Hukum Perjanjian Dalam Pelaksanaan Asas Iktikad Baik Pada Tahap Pra Kontraktual” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad* Volume 3, No. 3 (2020): 300.

perjanjian mengenal 4 (empat) asas perjanjian saling terkait satu dengan yang lainnya. 4 asas perjanjian yang dimaksud yakni: a) Asas konsensualisme (*the principle of consensualism*); b) Asas kekuatan mengikatnya kontrak (*the legal binding of contract*); c) Asas kebebasan berkontrak (*the principle of freedom of contract*); dan d) Asas iktikad baik (*principle of good faith*).¹⁵

Terdapat beberapa dari yurisprudensi Mahkamah Agung terkait posisi pembeli yang tidak dilindungi dikarenakan ketidakhati-hatiannya atau tidak cermat ketika memeriksa keabsahan tanah yang mau dibelinya. Sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1861 K/Pdt/2005, tanggal 18 April 2006 menyatakan pelawan bukanlah pembeli yang beriktikad baik. Begitu pula dalam yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3070 K/Pdt/2003, juga pembeli beriktikad baik tidak mendapatkan perlindungan dikarenakan jual beli dilakukan dua kali, karena penjualnya sudah tidak lagi sebagai pemilik terhadap tanah yang dijualnya tersebut.

Di dalam yurisprudensi terdahulu, yakni yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1816 K/Pdt/1989, tanggal 22 Oktober 1999 dan No. 4340 K/Pdt/1986, tanggal 28 Juni 1988, juga menyatakan pembeli bukan beriktikad baik dikarenakan ceroboh, pada saat membeli tidak melakukan pengecekan/meneliti dan menyelidiki secara cermat hak dan status penjualnya atas tanah yang akan dijualnya.

Beberapa hal yang harus diperiksa pembeli terdapat dalam yurisprudensi Mahkamah Agung berikut:

1. Pemilik hak atas tanah (yurisprudensi Mahkamah Agung No. 765 PK/Pdt/2009, tanggal 12 Mei 2010 dan No. 4340 K/Pdt/1986, tanggal 28 Juni 1988).
2. Pihak yang secara nyata menguasai objek tersebut dan jual beli tidak dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan (tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) (yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1847 K/Pdt/2006, tanggal 18 Desember 2007 dan No. 1923 K/Pdt/2013, tanggal 12 November 2013).
3. Jika terkait tanah warisan, perlu dipastikan adanya persetujuan semua ahli waris (yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4340 K/Pdt/1986, tanggal 28 Juni 1988 dan No. 1816 K/Pdt/1989, tanggal 22 Oktober 1999);
4. Jual beli dilakukan dengan Akta PPAT dengan terang dan tunai sebagai bukti adanya peralihan hak atas tanah karena jual beli (yurisprudensi Mahkamah Agung No. 568 K/Pdt/2016, tanggal 15 Juni 2016);
5. Jika terkait tanah merupakan harta bersama/harta gana-gini, perlu memastikan adanya persetujuan dari pasangan suami/istri (yurisprudensi Mahkamah Agung No. 114 K/Pdt/2013, tanggal 17 Desember 2013);
6. Tanah objek jual masih dalam perkara (yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1861 K/Pdt/2005, tanggal 18 April 2006);

¹⁵ Ridwan Khairandy, Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak (Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), h. 27.

7. Status tanah yang berstatus tanah negara tidak dapat dijual belikan (yurisprudensi Mahkamah Agung No. 429 K/Pdt/2003).

Apabila hal tersebut tidak diperhatikan oleh pembeli dan pembeli masih meneruskan transaksinya, maka pembeli tersebut dapat dikualifikasi sebagai pembeli yang tidak beriktikad baik serta tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUH Perdata, kewajiban pembeli semata-mata adalah membayar harga yang disepakati antara para pihak. Tidak ada satu aturan pun yang mewajibkan pembeli untuk melakukan konfirmasi sebelum atau selama proses jual beli. Justru penjual haruslah memberikan keterangan yang jujur atas barang yang dijualnya sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1473 KUH Perdata.

Apabila pembeli mengetahui adanya cacat cela dalam proses jual beli hak atas tanahnya, namun pembeli tetap melanjutkan transaksi jual belinya, maka pembeli tersebut bukan sebagai pembeli beriktikad baik. Iktikad baik dianggap tidak ada jika pembeli melanjutkan penjualan meskipun mengetahui cacat celanya. Dalam yurisprudensi Mahkamah Agung, selain kewajiban penjual untuk menjelaskan fakta material, pembeli juga harus memverifikasi fakta material yang berkaitan dengan transaksi (yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3699 K/PDT/1996, tanggal 1 Maret 2000), sehingga perjanjian jual beli yang telah dibuat dapat dibatalkan.

Dalam penerapan Hukum Perjanjian di Indonesia menurut KUH Perdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian yang terbagi 5 kategori, yakni:

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang jenis perjanjian formal yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
2. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
 - a. Perjanjian batal demi hukum; atau
 - b. Perjanjian dapat dibatalkan;
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*;
5. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.¹⁶

Perjanjian dianggap batal, dengan kata lain, tidak ada konsensus, jadi tidak ada konsensus yang dianggap ada. Perjanjian dianggap berakhir jika tidak memenuhi unsur subjektif,¹⁷ yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum dalam perjanjian tersebut.

¹⁶ Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab dan Muzakkir Abubakar, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli TANah dari PPAT oleh Pengadilan Negeri," Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah Kuala 2, No. 1 (2013): 107.

¹⁷ Dewi Kurnia Putri and Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas," Jurnal Akta 4, no. 4 (2017): 629.

Syarat batal suatu perjanjian telah diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata yang harus dimuat dan juga pembatalan harus melalui putusan pengadilan, kecuali disepakati para pihak maka pembatalan tersebut dapat terjadi. Pembatalan yang diajukan ke hadapan hakim dapat terbentuk batal demi hukum (*van rechtswege nieitig*) atau dapat dibatalkan (*vernietig baar*).¹⁸

Suatu Perjanjian sah jika memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yakni adanya kesepakatan antara para pihak, kecakapan para pihak yang membuatnya, adanya suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak dilarang. Perjanjian menjadi batal jika dilakukan dengan paksaan dan terdapat kekhilafan bahkan dengan cara penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUH Perdata.

Pengertian jual beli tanah sebagaimana dalam ketentuan Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga mengacu kepada hukum adat yang dilakukan dengan terang dan tunai. Terang maksudnya dilakukan di hadapan kepala adat atau pejabat umum yang berwenang sedangkan tunai yakni pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan.¹⁹

Dalam peralihan hak atas tanah terdapat syarat jual beli tanah yakni syarat materiil dan syarat formal. Syarat materiil yakni: 1) Penjual merupakan pemilik yang berhak menjual tanahnya; 2) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan; dan 3) Tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa. Sedangkan syarat formal, yakni syarat-syarat yang diperlukan setelah syarat materiil terpenuhi berupa pelaksanaan jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT.²⁰

Jika semua persyaratan telah dipenuhi secara hukum, pembeli beriktikad baik mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 menyatakan bahwa pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah. Walaupun setelah jual beli ternyata diperoleh dari penjual yang tidak memiliki hak, pembeli tetap dilindungi selama dapat membuktikan sebagai pembeli yang beriktikad baik sebagaimana yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak.

Mahkamah Agung telah memperbaiki SEMA Nomor 7 Tahun 2012 dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan memberikan pengertian dan syarat pembeli beriktikad baik yakni:

¹⁸ Gede Tusan Ardika dan Ramli Ramli, "Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram)," *Ganec Swara* 13, No. 1 (2019): 178.

¹⁹ Desvia Winandra, "Penerapan Asas Terang dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan," *Jurnal Hukum Adigama* 3, No. 2 (2020): 10.

²⁰ Ayu Larasati dan Raffles, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia," *Zaaken Jurnal Unja* 1, No. 1 (2020): 131.

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - a) Pembelian tanah melalui pelelangan umum; atau
 - b) Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997); atau
 - c) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
 - 1) Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui kepala desa/lurah setempat);
 - 2) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - d) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Sengketa terkait hak atas tanah dapat terjadi karena beberapa faktor, di antaranya keadaan tidak setara mengenai tingkat ekonomi para pihak yang menjadikan faktor utama ketidakseimbangan tersebut. Ketidaksetaraan status para pihak²¹ menimbulkan adanya penyalahgunaan keadaan pihak yang ekonomi rendah (pihak yang membutuhkan), sehingga dapat dikatakan perjanjian yang dibuat mengandung hubungan perjanjian tidak seimbang (*inequality*) yang bertentangan dengan kepatutan.

Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebenarnya sudah diatur dan tercantum dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016 disempurnakan kriteria sebagai pembeli yang beriktikad baik yang perlu mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 bagian 3 KUH Perdata, namun dalam kriteria tersebut belum mencantumkan tanah objek jual beli bukan objek utang-piutang sehingga perlu diatur kembali dalam peraturan yang lebih tinggi tingkatannya setingkat undang-undang atau dimasukkan ke dalam rancangan undang-undang KUH Perdata. Hak tersebut disampaikan mendasari dalam perkara antara Dadang Rusnandi sebagai Penggugat dengan sdr. Tan Lin Sui sebagai Tergugat yang telah diputus oleh Mahkamah Agung No. 2130 K/Pdt/2020, tanggal 9 September 2020 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 306/PDT/2019/PT BDG, tanggal 15 Agustus 2019, jo. Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 112/Pdt.G/2018/PN Bdg., tanggal 8 Januari 2019. Dalam perkara tersebut bahwa Penggugat dapat membuktikan semua dalil gugatannya mengenai hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah bukan jual beli objek sengketa melainkan utang piutang melalui perantara Turut Tergugat I sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang akan dikembalikan berupa uang pokok beserta bunganya sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dalam kurun waktu pengembalian pinjaman selama 3 (tiga) bulan, dengan memberikan sebuah jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1097, seluas 140m² (seratus empat puluh meter

²¹ Melisa Febriani, "Studi Hukum Kritis: Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Yang Posisi Para Pihaknya Tidak Seimbang," Mizan: Jurnal Ilmu Hukum 9, no. 2 (2020): 256.

persegi), yang terletak di Kelurahan Cijawura, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung, atas nama Dadang Rusnandi. Selain itu, harga pasaran atas tanah dan rumah objek sengketa apabila dibandingkan dengan jumlah uang pinjaman Penggugat kepada Tergugat I adalah tidak wajar dan tidak adil, oleh karena itu jual beli yang terjadi antara Tergugat I dan Turut Tergugat III merupakan bentuk dari penyalahgunaan keadaan dan tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Apabila memang pembeli beriktikad baik sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan.

Konsep pengaturan terkait pembeli beriktikad baik dapat menggunakan metode ROCCIPI (*Rule, Opportunity, Capacity, Communication, Interest, Process, and Ideology*).²² ROCCIPI merupakan identifikasi untuk mendapatkan masukan yang terdiri dari tujuh faktor berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan. Ketujuh faktor tersebut dibagi menjadi dua faktor, yakni: faktor subjektif terdiri dari *interest* dan *ideology*; dan faktor objektif terdiri dari *rule, opportunity, capacity, communication* dan *process*.²³

Kategori ROCCIPI yang dikembangkan oleh Robert B. Seidman, dkk. dijelaskan sebagai berikut:

- 1) *Rule* atau peraturan, artinya peraturan harus dibuat jelas dan tidak multitafsir digunakan untuk mengetahui kelemahan-kelemahan yang terkandung pada peraturan yang sudah ada;
- 2) *Opportunity* atau *peluang*, peraturan harus tidak memberikan peluang untuk tidak dipatuhi sekaligus menganalisis kesempatan bagi timbulnya perilaku bermasalah;
- 3) *Capacity* atau *kemampuan*, peraturan harus mengetahui kondisi-kondisi yang berada dalam diri orang yang menjadi subjek peraturan, sekaligus menganalisis kemungkinan timbulnya perilaku yang bermasalah;
- 4) *Communication* atau komunikasi, peraturan harus secara tertib diumumkan dan disosialisasikan, sehingga menjadi mudah diketahui masyarakat, juga untuk menganalisis ketidaktahuan dalam rangka menemukan sebab perilaku bermasalah;
- 5) *Interest* atau kepentingan, peraturan harus memberikan manfaat, baik bagi pembuat peraturan maupun masyarakat yang terkena peraturan;
- 6) *Process* atau proses, peraturan harus didasarkan pada proses yang mendorong agar orang mematuhi peraturan perundang-undangan. Ada empat proses utama yakni proses input, proses konversi, proses *output* dan proses umpan balik;
- 7) *Ideology* atau nilai, peraturan harus memuat nilai yang dianut oleh masyarakat, termasuk sikap mental, pandangan serta pemahaman keagamaan sehingga masyarakat untuk merasa, berpikir dan bertindak. Metode ROCCIPI lebih bertumpu kepada pemikiran yang mencerminkan pengalaman yang digabung dengan pemikiran yang mencerminkan cara penyelesaiannya dan mengidentifikasi penyebab perilaku

²² Ihsanul Maarif dan Firdaus Arifin, "Komparasi Penggunaan Analysis Regulatory Method Sebagai Instrumen Pendukung Kebijakan Dalam Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan" Jurnal Litigasi 23, No. 2 (2022): 275.

²³ Gede Marhaendra Wija Atmaja, *Metodelogi dan Bahasa Perundang-Undangan* (Bali: Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Bali, 2016), h. 9.

bermasalah dari pelaku peran yang secara logis mampu membantu menyusun rincian tindakan-tindakan di dalam rancangan peraturan perundang-undangan.²⁴

Selain hal tersebut, pengaturan baru terkait pembeli beriktikad baik juga memperhatikan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (UU Pembentukan Peraturan), sebagai dasar pembentukan peraturan yang baru mengenai pembeli beriktikad baik.

Di samping dalam Pasal 6 menyatakan, dalam penyusunan peraturan yang baru terkait pembeli beriktikad baik harus mencerminkan asas:

- a. Pengayoman;
- b. Kemanusiaan;
- c. Kebangsaan;
- d. Kekeluargaan;
- e. Kenusantaraan;
- f. Bhinneka tunggal ika;
- g. Keadilan;
- h. Kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- i. Ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
- j. Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

Dalam pengaturan yang baru mengenai pembeli beriktikad baik dengan menambahkan bahwa tanah yang menjadi objek bukan objek utang piutang namun murni jual beli, sebagaimana penjelasan huruf g tercantum asas keadilan yang mengartikan bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus juga mencerminkan keadilan secara proporsional terhadap setiap warga negara dan penjelasan huruf g yang harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum.

4. Kesimpulan

Konsep pengaturan iktikad baik dalam kebebasan berkontrak terkait jual beli berobjek tanah dapat dilakukan dengan cara melakukan pengaturan dalam Rancangan Undang-Undang KUH Perdata mengenai pembeli beriktikad baik sesuai dengan Pasal 3 dan Pasal 6 UU Pembentukan Peraturan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah Kembali dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Pengaturan dalam Rancangan Undang-Undang KUH Perdata diberi penjelasan mengenai pembeli beriktikad baik harus jelas, mencerminkan asas keadilan dan sesuai dengan kepatutan serta memberikan jaminan kepastian hukum. Selain itu, pengaturan harus memberikan perlindungan hukum kepada pembeli beriktikad baik.

²⁴ Ibid., h. 12.

Daftar Pustaka

- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian: Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Ardika, Gede Tusan, dan Ramli Ramli. "Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram)." *Ganec Swara* 13, No. 1 (2019).
- Badruzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab, dan Muzakkir Abubakar. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri." *Jurnal Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Syiah Kuala* 2, No. 1 (2013): 106–115.
- Desvia Winandra. "Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan." *Jurnal Hukum Adigama* 3, No. 2 (2020).
- Gede Marhaendra Wija Atmaja. *Metodelogi dan Bahasa Perundang-Undangan*. Bali: Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Bali, 2016.
- Henry P Panggabean. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*. Yogyakarta: Liberty, 1991.
- Idham. *Dimensi Politik Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar Guna Mewujudkan Negara Berkesejahteraan*. Bandung: Alumni, 2015.
- Ihsanul Maarif, Ihsanul, dan Firdaus Arifin. "Komparasi Penggunaan Analysis Regulatory Method sebagai Instrumen Pendukung Kebijakan dalam Penyusunan Peraturan Perundang-undangan." *Litigasi* 23, No. 2 (2022).
- Larasati, Ayu, dan Raffles. "Peralihan Hak Atas Tanah dengan Perjanjian Jual Beli menurut Hukum Pertanahan Indonesia." *Zaaken Jurnal Unja* 1, No. 1 (2020).
- Luthfi, Rosihan. "Ilmu Hukum Disiplin Ilmu yang Bersifat Sui Generis." *Jurnal Pendidikan Tambusai* volume 6 (2022). https://badilum.mahkamahagung.go.id/upload_file/img/article/doc/kajian_deskriptif_analitis_tentang_hakikat_ilmu_hukum.pdf.
- Melisa Febriani. "Studi Hukum Kritis: Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian yang Posisi para Pihaknya Tidak Seimbang." *Jurnal Hukum Prioris* 8, No. 2 (2022).
- Nurhayati, Yati, Ifrani Ifrani, dan M. Yasir Said. "Metodologi Normatif dan Empiris dalam Perspektif Ilmu Hukum." *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, No. 1 (Januari 17, 2021). <https://ojs.bdproject.id/index.php/jphi/article/view/14>.

- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, 2010.
- Putri, Dewi Kurnia. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta* 4, No. 4 (2017). <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2505>.
- Qamar, Nurul. *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2019.
- Ridwan Khairandy. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.
- Sarif, Asri, Rahman Hasima, dan Ayib Rosidin. "Penyelesaian Konflik Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum." *Halu Oleo Law Review* 6, No. 1 (2022).
- Septarina Budiwati. "Prinsip Pacta Sunt Servanda dan Daya Mengikatnya dalam Kontrak Bisnis Perspektif Transendens." In *Prosiding Seminar Nasional Hukum Transendental*, 2019.
- Suyanto, dan Muhammad Romdoni Albar. "Akibat Hukum Hapusnya Hak Atas Tanah yang Diperoleh dari Program Transmigrasi." *Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik* 11, No. 1 (2022).
- Tejawati, Desy Nurkristia. "Penguasaan Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Asing di Indonesia." *Perspektif* 26, No. 1 (2021).
- Usman, Nurainy, Merry Tjoanda, dan Saartje Sarah Alfons. "Akibat Hukum dari Pemutusan Kontrak Secara Sepihak." *Batulis Civil Law Review* 2, No. 1 (2021).
- Yuanitasari, Deviana, dan Hazar Kusmayanti. "Pengembangan Hukum Perjanjian dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik pada Tahap Pra Kontraktual." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3, No. 2 (2020). <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/228>.