

Kepastian Hukum terhadap Pembeli yang Beretiked Baik dalam Proses Balik Nama Sertipikat Tanah

Ahmadi, Risky Amelia

Universitas Pamulang

Correspondence: Dosen10034@Unpam.ac.id, Dosen10037@Unpam.ac.id

Article Info	Abstract
<p>Submitted: 03-08-2025 Revised: 11-09-2025 Accepted: 22-10-2025 Published: 22-10-2025</p> <p>Keywords: Buyer, Transfer of Rights.</p>	<p><i>Land sale and purchase transactions that are not carried out through legal procedures according to statutory regulations are often used by the general public. The law in the area is not using a Sale and Purchase Deed made by a Land Deed Making Officer (PPAT) or Temporary PPAT (PPATS). This is often used by some people so that non-compliance with legal procedures results in the transfer of land rights not being able to be registered at the land office, so that the buyer does not obtain legal status as a legitimate land owner. Therefore, in this article, what will be reviewed is how the procedure so that the buyer can carry out a Change of Name according to the procedure and the legal impact if the transaction process is not carried out correctly. Normative and empirical Juridical Methods, namely by emphasizing secondary data by studying and reviewing the principles of positive law derived from library data and legal comparisons, as well as elements or factors related to the research object as part of field research. Underhand transfer of rights transactions in this case there is a defect or flaw, however, the buyer is considered to have good intentions by checking and taking care of the validity of the documents owned, therefore the change of name can be carried out based on an authentic letter made by a non-PPAT in this case a Court Decision that has permanent legal force. In this case, the Community is considered to be more careful, thorough and careful regarding the land object and can check the history of the land at the BPN.</i></p>
<p>Kata Kunci: Pembeli, Peralihan Hak.</p>	<p>Abstrak</p> <p>Kegiatan Transaksi Jual beli tanah yang tindakannya tidak melalui prosedur yang sah menurut peraturan perundang-undangan seringkali dipergunakan oleh masyarakat awam Hukum yang berada didaerah yaitu tidak dipergunakannya suatu akta jual beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPAT Sementara (PPATS). Hal tersebut sering dipergunakan oleh Sebagian masyarakat sehingga ketidaksesuaian dengan prosedur hukum mengakibatkan peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan, sehingga pembeli tidak memperoleh status hukum sebagai pemilik tanah yang sah. Oleh karena itu dalam artikel ini yang akan ditelaah yaitu bagaimana Prosedur sehingga Pembeli tersebut dapat melakukan Balik Nama sesuai prosedur dan dampak hukum jika proses transaksi tersebut tidak dilaksanakan dengan benar. Metode Yuridis Normatif dan empiris ialah dengan menggunakan data sekunder dengan mempelajari serta mengkaji asas asas hukum positif yang berasal dari data kepustakaan dan perbandingan hukum juga unsur serta factor yang memiliki hubungan dengan objek penelitian sebagai bagian dari penelitian lapangan. Transaksi peralihan Hak dibawah tangan dalam hal ini terjadi cacat atau cela namun demikian pembeli dianggap beretiked baik dengan memeriksa serta mengurus keabsahan surat yang dimiliki, oleh karena itu maka balik nama dapat dilakukan sesuai dengan dasarnya yaitu surat otentik yang dibuat oleh bukan PPAT dalam hal ini berupa Putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan Hukum tetap. Dalam hal ini Masyarakat dianggap harus lebih cermat, teliti dan hati hati terkait objek tanah dan dapat memeriksa Riwayat tanah tersebut di BPN.</p>

PENDAHULUAN

Lahan berfungsi sebagai sumber daya fundamental untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, baik untuk penghidupan maupun tempat tinggal, dan seringkali menjadi bahan perdebatan di antara banyak pemangku kepentingan. Ekspansi ekonomi yang pesat telah mengakibatkan meningkatnya permintaan lahan, yang berpuncak pada berbagai konflik yang timbul akibat ketimpangan sosial

ekonomi antara mereka yang membutuhkan properti dan mereka yang berusaha memperolehnya dengan cara yang tidak adil. Hal ini berpotensi memicu berbagai konflik atau perselisihan di sektor pertanian.

Sebidang tanah adalah segmen permukaan bumi yang ditentukan dengan batas-batas yang jelas. Hak atas tanah terdapat di atas bidang-bidang ini, terlepas dari apakah kepemilikan secara perorangan atau badan hukum. Kepemilikan Hak Atas Tanah dijelaskan dalam pasal 16 UUPA. Hak atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 16 ayat 1 tentang UUPA, melalui Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak sewa serta hak guna lahan, hak pemungutan hasil hutan, dan hak-hak lain yang didefinisikan secara hukum yang tidak disebutkan di atas, di samping hak-hak sementara itu yang dijelaskan dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA, yang mencakup hak tanggungan, hak bagi hasil usaha, hak guna usaha, dan hak sewa tanah pertanian. Upaya pencabutan izin-izin ini sedang dilakukan dengan segera.¹

Pada pasal 26 ayat 1 UUPA peralihan Hak Milik Atas tanah yaitu berisi Jual Beli, Penukaran, Penghibahan memberikan Wasiat untuk berupa pemberian sesuai dengan adat juga perbuatan lainnya yang berbentuk memindahkan suatu Hak Milik Tanah. Hak atas tanah dapat dimiliki melalui proses jual beli, hak milik merupakan hak yang bersifat turun temurun, terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan mengingat bahwa hak ini memiliki tujuan sosial. Jika pengalihan hak atas tanah telah selesai, tanah tersebut harus segera didaftarkan di kantor pertanahan.

Saat ini, sengketa dan konflik tanah sangat umum terjadi. Terdapat ketidakseimbangan antara jumlah dan luas tanah yang tetap dengan semakin banyaknya orang yang membutuhkan tanah dan akan terus bertambah. Meningkatnya kebutuhan masyarakat dan terbatasnya lahan yang tersedia seringkali menimbulkan perselisihan dan pertikaian. Ada banyak cara untuk mendapatkan tanah, salah satunya adalah dengan membeli dan menjualnya. Inilah cara seseorang mendapatkan hak atas tanahnya. Dalam bahasa sehari-hari, jual beli adalah ketika seseorang dengan sukarela menyerahkan uangnya untuk mendapatkan sesuatu yang diinginkannya.

Pada pasal 1457 KUHPer menyatakan bahwa PPJB dibuat ketika satu pihak berjanji untuk memberikan sesuatu kepada pihak lain dan pihak lain berjanji untuk membayar harga yang disepakati. Biasanya, terjadi tawar-menawar sebelum kesepakatan tercapai. Tawar-menawar inilah yang menentukan tanggal tercapainya kesepakatan akhir. Perjanjian jual beli sah dan mengikat setelah kesepakatan yang kuat tercapai, dan baik pembeli maupun penjual harus menindaklanjutinya. Orang biasanya menyepakati sesuatu dengan cara membeli dan menjualnya. Terdapat berbagai jenis sengketa tanah di Indonesia. Artikel ini akan membahas sengketa tanah antara dua orang yang ingin membeli atau menjual tanah tetapi tidak mengikuti proses yang benar. PP RI nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah haruslah dipergunakan untuk semua Jual Beli Tanah di Indonesia. Pada Pasal 37 ayat 1 menyatakan segala peralihan Hak atas tanah dan Hak Satuan Rumah Susun dapat dilakukan dengan Jual Beli, Tukar Menukan, Hibah, dan pemasukan dalam Perseroan serta segala peralihan Hak yang melalui Lelang yang telah didaftarkan yang dengan dibuktikan oleh akta yang dibuatkan oleh PPAT. Maka disimpulkan bahwa segala perbuatan peralihan Tanah harus dibuatkan suatu akta otentik yang dibuat dan disahkan oleh PPAT atas dasar tersebut subjek hukum adalah sah sebagai pemegang hak atas tanah.²

Namun dalam Praktiknya, sekalipun peraturan terkait tata cara peralihan Hak Atas Tanah telah secara jelas dituangkan didalam Undang Undang namun kenyataannya hingga saat ini masih sering terjadi masyarakat mempraktekan Jual Beli dibawah tangan. Dimana yang dimaksud dengan dibawah tangan ialah perpindahan Hak tersebut hanya menggunakan Kwitansi saja dan atas dasar kesepakatan Bersama para pihak tanpa adanya akta otentik PPAT.

Jual beli tanah secara curang merupakan praktik yang umum karena biayanya yang terjangkau dan prosesnya yang mudah, hanya memerlukan surat, tanda terima, dan saksi. Dibandingkan dengan pergi ke Badan Pertanahan Nasional, yang prosesnya relatif memakan waktu dan membutuhkan biaya besar bagi pembeli dan penjual, cara jual beli tanah ini relatif mudah dan ekonomis. Akibatnya, ada beberapa pihak yang kurang berminat untuk membeli dan menjual tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor

¹ Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah (Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda, Dan Balik Nama, Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia)*, (Bandung : Mandar Maju, 2009).

² Risky Amelia, "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Menjual Notaris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021", *Juri*, Vol. 2, No. 1, (2022) : 235-245.

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Soetjipto Rahardjo, perlindungan Hukum adalah Upaya yang dilakukan untuk melindungi kepentingan seseorang dengan mendelegasikan wewenang untuk bertindak atas nama orang tersebut. Lebih lanjut, beliau mencatat bahwa salah satu ciri dari sistem hukum adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat luas. Oleh karena itu, perlindungan hukum ini wajib diwujudkan dalam bentuk kepastian hukum. Penulis penelitian ini tertarik untuk menganalisis kepastian hukum bagi pembeli yang beretiked baik dalam melakukan pengalihan hak atas tanah berupa sertifikat, serta akibat hukum yang mungkin timbul apabila dalam transaksi jual beli tidak menggunakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS).

METODE

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif dan Empiris, dengan menekankan pada analisis terhadap data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, teori-teori hukum, serta perbandingan hukum, sebagai dasar dalam memahami keterkaitan antar norma dan implementasinya di masyarakat.

2. Rancangan Kegiatan.

Hal ini mencakup dua tahap utama, yaitu studi kepustakaan dan penelitian lapangan, di mana studi kepustakaan bertujuan mengumpulkan bahan hukum primer (seperti KUH Perdata dan UUPA), bahan hukum sekunder (literatur agraria dan tulisan ilmiah), serta bahan hukum tersier (kamus, pedoman hukum) sedangkan penelitian lapangan dilakukan melalui wawancara ke BPN atau ke Kantor Notaris. Hal tersebut dilakukan selama 2 bulan di wilayah Jakarta Selatan.

3. Ruang Lingkup.

Ruang lingkup pembahasan dalam hal ini terkait sejauh mana perlindungan Hukum yang akan diberikan kepada Pihak Pembeli, yang dimana Pihak pembeli telah melaksanakan Transaksi namun diluar Prosedur yang ada. Ruang lingkup tersebut di ranah berdasarkan putusan Nomor: 328/Pdt.G/2021/PN.TNG.

4. Bahan dan alat

a. Sumber data Primer

- 1) Melakukan studi lapangan ke Kantor Hukum Usman dan Rekan di Jakarta
- 2) Melakukan studi lapangan ke Kantor Notaris.
- 3) Melakukan studi lapangan ke Kantor MPD.
- 4) Melakukan studi lapangan ke Kantor BPN

b. Sumber data sekunder

1) Bahan Hukum Primer (utama)

Bahan Hukum Primer ialah bahan Hukum Yang mengikat atau bahan yang berkaitan erat dalam permasalahan yang diteliti yaitu KUHPperdata dan UUPA.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Yang memberikan kejelasan mengenai bahan Hukum Primer ialah Buku Referensi yang berkaitan dengan hal hal yang diteliti, jurnal dan karya ilmiah serta memuat kritikan para ahli Hukum dan sumber kepustakaan yaitu:

- a) Perpustakaan Universitas Pamulang Viktor
- b) Perpustakaan Universitas Pamulang Serang
- c) Perpustakaan Nasional
- d) *Ebook Google*

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Bahan yang memberikan petunjuk atau bahan tambahan terhadap bahan primer dan sekunder ialah ensiklopedia terkait bahan bahan

HASIL

Proses Baliknama Sertipikat Bagi Pembeli Yang Beretiked Baik yang dilakukan Jual Beli dibawah Tangan Menurut UUPA.

Kontrak didefinisikan sebagai Hubungan Hukum yang timbul dari Perjanjian dan Undang Undang serta ketentuan hukum terkait kontrak telah diatur oleh bukum III kitab undang undang Hukum Perdata. Kontrak yang lahir merupakan hasil atau product dari sebuah kesepakatan atau perjanjian

kedua belah pihak. Hal tersebut diuraikan dalam Bab II Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Pada Kitab Undang Undang Hukum Perdata, telah ditetapkan 3 sumber kewajiban Kontraktual yaitu Kontrak merupakan hasil dari sebuah kesepakatan, hal tersebut diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang undang Hukum perdata, menurut pasal tersebut bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan yang satu orang dan orang lainnya mengikatkan diri untuk membuat sebuah kesepakatan. Kemudian kontrak tersebut juga berasal dari undang undang, hal tersebut tertuang pada pasal 1233 KUHPer yaitu tujuan suatu kontrak adalah menyediakan melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu perbuatan. Dan yang terakhir kontrak ialah suatu kontrak ialah akibat dari suatu perbuatan melawan hukum sesuai pasal 1352 KUHPer. Pasal ini menyatakan bahwa kontrak yang bersumber dari Undnag Undang adalah hasil dari suatu Undang undang atau Tindakan orang lainnya.³

Pasal 1233 KUH Perdata menetapkan bahwa suatu perjanjian dapat dibuat baik melalui kesepakatan maupun berdasarkan undang-undang. Asal mula perjanjian adalah kesepakatan dan undang-undang. Akibatnya, dalam proses perjanjian, kedua belah pihak harus saling terikat dan memiliki hak serta kewajiban yang harus dilaksanakan. Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli, faktor-faktor penting seperti subjek, objek, tujuan, dan kuasa untuk bertindak harus dipenuhi.

Suatu perjanjian jual beli sah jika memenuhi empat syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pertama, kedua belah pihak harus sepakat untuk terikat dalam perjanjian jual beli. Selanjutnya, kedua belah pihak harus cakap secara hukum untuk membuat perjanjian, cukup umur, dan cakap bertindak menurut hukum. Ketiga, Pasal 1330 ayat (1) KUH Perdata menetapkan bahwa suatu perjanjian harus memuat suatu unsur pokok dari suatu benda yang jenisnya sekurang-kurangnya disebutkan, sehingga mengharuskan suatu perjanjian memiliki suatu objek. Yang keempat adalah sebab yang sah, yaitu sebab yang menjadi substansi suatu perjanjian, karena sebab tersebut memaksa seseorang untuk mengadakan perjanjian.

Sesuai dengan penjelasan empat syarat sah yang berkaitan dengan aturan dan kesepakatan perjanjian jual beli, dan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan calon pembeli mengenai harga tanah, setelah syarat-syarat sah terpenuhi, kedua belah pihak wajib mematuhi perjanjian jual beli yang telah disepakati dengan menandatangani transaksi di hadapan notaris. Hal ini diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berkaitan dengan akta otentik, yang mencakup perjanjian jual beli yang dianggap sah oleh negara. Akta ini harus dibuat dalam format yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat publik yang berwenang, seperti notaris, pejabat pembuat akta tanah (PPAT), hakim, panitera pengadilan, atau pegawai catatan sipil di tempat penandatanganan. Setelah transaksi ditandatangani di hadapan notaris, penjual diwajibkan untuk mengalihkan hak milik yang ditunjuk kepada pemilik baru. Serah terima mengacu pada pengalihan kepemilikan objek penjualan dari penjual kepada pembeli.

Perjanjian jual beli pada dasarnya berkaitan erat dengan subjeknya. Subjek perjanjian jual beli merupakan faktor penting dalam pembentukan kontrak. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian antara dua pihak untuk pengalihan suatu barang dengan imbalan pembayaran, berdasarkan kesepakatan sebelumnya. Pasal ini menunjukkan bahwa harus ada mekanisme yang menjamin status penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli di antara para pihak yang terlibat.

Philipus M. Hadjon menegaskan bahwa Republik Indonesia, sebagai negara hukum dan Pancasila, berkewajiban memberikan perlindungan hukum kepada penduduknya sesuai dengan Pancasila. Oleh karena itu, perlindungan hukum berdasarkan Pancasila berarti pengakuan dan penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia yang berlandaskan pada Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan, persatuan, musyawarah, dan keadilan sosial. Cita-cita ini bermuara pada pengakuan dan penghormatan terhadap hak asasi manusia dalam negara kesatuan yang mewujudkan hakikat kekeluargaan dalam mencapai kesejahteraan bersama. Perlindungan hukum dalam negara yang berlandaskan Pancasila pada hakikatnya berlandaskan pada kerukunan yang bersumber dari hubungan kekeluargaan.

Perlindungan hukum merupakan layanan yang diamanatkan kepada aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk menjamin keselamatan fisik dan psikis korban dan saksi dari ancaman, pelecehan, teror, dan penyerangan. Dalam konteks perjanjian jual beli, perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dan semua pihak yang beritikad baik merupakan asas yang dijunjung tinggi

³ *Ibid.*

dalam sistem hukum Indonesia, yang berakar pada hukum adat yang sangat dijunjung tinggi. Itikad baik dalam suatu perjanjian jual beli memiliki nilai sebagai pertimbangan jika terjadi sengketa di kemudian hari. Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat dalam proses perolehan hak atas tanah yang dibeli. Tinjauan pustaka menunjukkan adanya konsensus di antara para penulis bahwa pembeli yang beritikad baik harus didefinisikan sebagai pembeli yang jujur dan tidak mengetahui adanya cacat pada barang yang dibeli.

Sertifikat Hak Atas tanah menurut ketentuan merupakan hasil produk dari para pejabat tata usaha negara, oleh karena itu adanya pemberlakuan ketentuan Hukum Administrasi Negara.⁴

Dalam literatur, definisi itikad baik dikategorikan menjadi dua jenis: itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Dalam kasus yang melibatkan pembeli yang bertindak dengan itikad baik, literatur Indonesia secara eksklusif membahas definisi subjektif. Itikad baik subjektif mengacu pada kejujuran pembeli, yang ditandai dengan kurangnya kesadaran akan adanya cacat dalam pengalihan hak. Itikad baik objektif dicirikan oleh kepatutan, yang mengharuskan tindakan seseorang, seperti tindakan pembeli, selaras dengan persepsi masyarakat umum. Konsep kepatutan, dalam konteks ini, berkaitan dengan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pembeli.

Pemilik yang beritikad baik dibedakan dari mereka yang beritikad buruk berdasarkan pengetahuan mereka tentang keabsahan hak milik yang diperoleh, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "Kepemilikan dengan itikad baik" dibuktikan ketika pemilik memperoleh properti dengan memperoleh hak milik tanpa mengetahui cacatnya. Sementara itu, Pasal 532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa "kepemilikan dengan itikad buruk" adalah tindakan pemilik yang menyadari bahwa properti yang mereka miliki bukanlah milik mereka. Pemilik properti dianggap telah bertindak dengan itikad buruk sejak saat kasus diajukan jika ia dituntut di hadapan hakim dan akhirnya kalah. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak lagi mengatur semua hal yang berkaitan dengan objek pertanahan setelah UUPA diberlakukan. Namun, UUPA tidak memberikan definisi itikad baik dalam kaitannya dengan perolehan atau penguasaan hak atas tanah. Selain itu, Pasal 24 PP No. 24/1997 berkaitan dengan konsep itikad baik terkait penguasaan tanah secara nyata, serta Pemegang sertifikat hak diatur dalam pasal 32, jika sertifikat diterbitkan dengan sah atas nama perorangan atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, pihak lain yang merasa memiliki hak tanah tersebut tidak dapat Kembali memnuntut pelaksanaan hak tersebut kecuali mereka menyampaikan keberatan tertulis kepada pemegang hak dan kepala kantor pertanaan atau mengajukan gugatan kepengadilan. Hal tersebut dijelaskan pada pasal 24 ayat 2 huruf a.

Pembeli Beritikad Baik adalah individu yang tidak memiliki alasan untuk meyakini bahwa penjual suatu barang bukanlah satu-satunya pemilik hak atas barang tersebut. Konsumen yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli) juga dianggap sebagai konsumen Beritikad Baik, sebagaimana tercantum dalam putusan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (MARI). MARI tetap mendefinisikan klien beritikad baik sebagai individu yang tidak mengetahui adanya cacat dalam proses jual beli (pengalihan hak), seperti pencabutan Surat Kuasa Penjual oleh Pemilik Tanah Asal, setelah berlakunya UUPA. Namun demikian, istilah "itikad baik" juga mulai memiliki konotasi baru, yaitu bahwa konsumen dianggap beritikad baik jika jual beli tersebut memenuhi persyaratan hukum.

Pada kenyataannya, mungkin terdapat cacat hukum, sebagaimana tercantum dalam ketentuan perundang-undangan. Namun demikian, hal ini tidak berarti bahwa definisi pembeli beritikad baik, yaitu pembeli yang (seharusnya tidak) menyadari adanya cacat hukum, dengan cara apa pun ditinggalkan akibat makna tambahan ini. Pembeli dianggap bertindak dengan itikad baik jika mereka telah dengan cermat memverifikasi fakta material serta keabsahan peralihan Hak atas tanah yang mereka beli, baik senelum maupun selama proses pengalihan tanah. Pembeli tidak dapat dianggap bertindak dengan itikad baik jika para pembeli menyadari atau dapat dianggap mengetahui adanya cacat hukum dalam proses peralihan hak atas tanah tetapi tetap melanjutkan jual beli.

Tanggung jawab Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli diatur oleh Pasal 1513 dan 1514 KUHAPER, sebagaimana telah diatur dalam perundang undangan maka, tanggung jawab Pembeli dalam hal ini berkaitan dengan ketentuan perjanjian, dan tidak ada ketentuan yang mewajibkan Pembeli untuk menyelidiki fakta-fakta yang relevan sebelum atau selama transaksi tanah. Peraturan perundang-

⁴ Azizah, "Tinjauan Hukum Terhadap Proses Balik Nama Sertipikat Tanah Yang Tidak Memiliki Dokumen Lengkap," *Jurnal Hukum Uniski 11, No. Vol. 11 No. 2*, (2022): Jurnal Hukum Uniski (N.D.): 137-149.

undangan yang berlaku saat ini memprioritaskan kewajiban Penjual untuk memberikan informasi yang benar tentang barang yang ditawarkan untuk dijual (Pasal 1473 KUHPER). Ketentuan ini mewajibkan Penjual untuk memberikan informasi kepada Pembeli tentang barang yang akan diperoleh. Keyakinan para pembuat undang-undang dan literatur yang ada menunjukkan bahwa keaslian transaksi jual beli dapat dijamin melalui keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan proses pendaftaran tanah yang diperlukan. Pasal 39 dan 45 PP No. 24/1997 mengamanatkan bahwa PPAT dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan (KKP) wajib melakukan verifikasi atau penegasan atas terpenuhinya kriteria sebagai berikut:

Untuk hak milik terdaftar atau hak kepemilikan atas unit rumah susun, sertifikat hak milik asli harus disertai dengan nama yang sesuai dengan catatan di Kantor Properti;

1. Untuk tanah yang belum didaftarkan Bukti sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah harus disertakan;
2. kompetensi dan Kewenangan para pihak yang melakukan perbuatan Hukum.
3. perolehan Perizinan dari Instansi terkait;
4. objek harus bebas dari sengketa; dan
5. tidak adanya pelanggaran dan penyalahgunaan dalam ketentuan perundangan. Oleh karena itu, tanggung jawab pembeli untuk memastikan keabsahan jual beli tampaknya berada di tangan PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan.

Jual Beli dibawah tangan yaitu perjanjian jual beli yang dilakukan tidak dengan PPAT, melainkan hanya dalam bentuk kwitansi atau surat pernyataan biasa.

- a. Tidak dicatat oleh PPAT.
- b. Tidak otomatis bisa didaftarkan ke BPN.
- c. Tidak memberikan hak kepemilikan formal (sertipikat belum balik nama).

Pemilik sah (pemilik tanah) hak atas tanah merupakan syarat materiil bagi penjual tanah. Pemilik tanah berwenang untuk mengalihkan tanah secara mandiri jika hanya ada satu pemilik. Namun demikian, jika ada dua pemilik, kedua individu tersebut berhak menjual tanah secara bersama-sama; tidak ada satu individu pun yang diizinkan bertindak sebagai penjual. Prasyarat utama bagi pembeli tanah (penerima hak) adalah mereka harus memenuhi persyaratan kepemilikan tanah yang hendak mereka peroleh, yang bergantung pada hak-hak yang masih ada atas tanah tersebut, termasuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Sekalipun Jual Beli yang dilakukan dibawah tangan dianggap tidak memadai menurut ketentuan UUPA, sebagian besar transaksi hukum ini memenuhi persyaratan transparan, berbasis tunai, dan dapat dipertanggungjawabkan. Meskipun transaksi tidak dilakukan dihadapan PPAT namun transaksi tersebut Sah, Transparan, Tunai dan dapat dipertanggungjawabkan maka tidak dapat dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian, transaksi tersebut tidak dianggap batal demi hukum. Namun demikian, pengalihan hak atas tanah, khususnya pengalihan hak atas sertifikat, memerlukan akta otentik. Dengan kata lain, Praktek jual beli yang dilakukan secara jelas, nyata, Tunai seperti didalam hukum adat dapat dianggap sah secara materiil.

Penjual tidak lagi tersedia ketika Pembeli, dengan itikad baik, mencoba mengalihkan hak atas sertifikat dengan membuat akta jual beli otentik di hadapan Kantor Pertanahan (PPAT) dalam hal ini, sebagaimana diilustrasikan oleh hal tersebut di atas. Hal ini menyebabkan kebuntuan akibat ketidakmampuan untuk membuat akta otentik yang diperlukan. Perlindungan hukum diperlukan bagi Pembeli yang bertindak dengan itikad baik. Perlindungan hukum ini dapat diperoleh dengan mengajukan petisi ke pengadilan untuk melindungi hak-hak Pembeli. Pembeli memiliki opsi untuk mengajukan gugatan dalam skenario ini.

Ditemukannya dua dokumen dalam kepemilikan Pembeli: sertifikat dan tanda terima pembayaran, dapat mengkategorikan keabsahan jual beli tanah milik atas tanah hak milik bersertifikat sebagai sah secara materiil. Keabsahan materiil ini selanjutnya diperkuat oleh fakta bahwa tanah yang dimaksud benar-benar berada di bawah penguasaan Pembeli, dan tidak ada keberatan atau perlawanan dari pihak mana pun. Meskipun demikian, keabsahan materiil tersebut harus diperkuat dengan pemeriksaan di muka pengadilan yang terbuka untuk umum dan diakhiri dengan putusan majelis hakim yang memperkuat keabsahan materiil jual beli perkara tersebut.

Kantor Pertanahan diberikan jalur alternatif untuk melanjutkan prosedur balik nama tanah sebagai hasil dari putusan majelis hakim dalam putusan ini. Mengingat akta otentik merupakan syarat formal untuk jual beli tanah tidak bergerak, khususnya tanah yang bersertifikat, maka akta otentik tidak

dapat dicantumkan sebagai syarat proses balik nama tanah.

Sekalipun perjanjian jual beli tersebut bertentangan dengan hukum perdata atau hukum adat yang berlaku, perjanjian tersebut tetap sah jika didasarkan pada itikad baik dan norma hukum (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 242 K/Sip/1958).

Dampak Hukum Yang Akan Terjadi Apabila Transaksi Jual Beli Tidak Menggunakan Akta Jual Beli Yang Diterbitkan Oleh PPAT Dan/Atau PPATS

Bahwa sesuai dengan putusan pengadilan yang telah terjadi sejak terjadinya transaksi jual-beli tersebut diatas, sebidang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat sampai dengan saat ini, dan selama Penggugat menguasai tidak ada pihak yang mengajukan keberatan ataupun mempermasalahkannya;

Bahwa karena ketidak-tahuan Penggugat sejak Penggugat membeli sebidang tanah tersebut, Pembeli belum pernah melakukan balik nama dari nama Penjual kepada Pembeli.

Bahwa Pembeli baru mengajukan dan akan mengurus Balik Nama Sertifikat Hak Milik kenama Pembeli, dari atas nama Penjual kenama Pembeli namun ternyata ada pihak lainnya selaku pembeli juga dan pihak pembeli lainnya meminta penetapan atau Putusan pengadilan terkait Pengesahan Jual Beli atas sebidang tanah, Hingga akhirnya Pembeli dengan itikad baik mengajukan Putusan pengadilan karena Pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi. Selanjutnya dimata pengadilan bahwa perjanjian Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Pembeli dan Penjual haruslah dianggap Sah dan hak pembeli harus dilindungi oleh Hukum apabila terdapat Pihak yang dirugikan akibat transaksi tersebut. sebagaimana diatur dalam putusan mahkamah agung republic indonesia No. 1267 K/Pdt/2012 dan sebagaimana diatur dalam surat edaran mahkamah agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012. Pada poin IX, dinyatakan bahwa:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

Dalam hal terjadinya suatu sengketa terhadap putusan Mahkamah Agung yang ada, para hakim agung hendaknya mempertimbangkan adanya perlindungan Hukum terhadap pembeli yang awam terhadap Hukum. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli ialah dapatnya pihak pembeli untuk melakukan gugatan kepada penjual, guna pengembalian uang pembayaran.

Ideal guna perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yaitu suatu keputusan pengadilan yang inovatif yang tidak mengandalkan ketidaktahuan pembeli sebagai terjadinya cacat hukum, melainkan diwajibkan pembeli melakukan verifikasi terkait keabsahan berkas dan juga keaslian berkas. Hal tersebut yang dapat kita telaah bahwa Pembeli tidak hanya ditelaah terkait ketidaktahuan dan cacat hukum melainkan wajib untuk memeriksa secara teliti dan keaslian berkas dan sertifikat. Asas kehati-hatian dan kehati-hatian hendaknya menjadi pedoman bagi hakim dalam perkara serupa seiring dengan perkembangan yurisprudensi terkait pembeli yang memiliki Tindakan dalam itikad baik dalam transaksi.

SIMPULAN

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli ialah secara hakikatnya mmeberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang memiliki itikad baik kepada penjual sesuai dalam pasal 531 KUHPperdata. Hal ini mengandung arti bahwa mereka tidak mengetahui adanya kekurangan atau cacat hukum. Meskipun demikian, pembeli yang memiliki itikad baik dianggap ialah apabila seorang pembeli yang memeriksa secara baik keabsahan objek yang dibeli, sesuai y. Hal ini disempurnakan sebagai ciri ciri dari seorang pembeli yang memiliki itikad baik yang dilindungi menurut pasal 1338 ayat 3 KUHAPER, dengan ketentuan bahwa jual beli objek tanah tersebut dilakukan dengan tata cara dan dokumen yang sah sebagaimana tercantum dalam peraturan perundang-undangan, serta bersikap hati-hati dengan meneliti hal yang berupa objek tanah yang diperjanjikan. Proses perubahan nama sertifikat yang diinginkan pembeli dapat ditempuh setelah memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, meskipun tidak terdapat akta otentik PPAT dalam perkara yang sedang disidangkan. Hal ini diatur dalam pasal 37 ayat 2 Peraturan PP 24 Nomor 1997 yang terdapat pada surat edaran nomor 4 tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas pengadilan tentang pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam perjanjian perdata pada huruf A. hal tersebut disempurnakan pada pasal 1338 ayat 3 KUHPperdata. yang menyatakan bahwa perubahan nama sertifikat dapat didasarkan pada

Ahmadi, Risky Amelia: *Kepastian Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Proses Balik Nama Sertipikat Tanah*

surat atau akta otentik yang diterbitkan oleh orang selain PPAT. Dalam hal ini, surat atau akta tersebut dapat berupa Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Setelah putusan tersebut berkekuatan hukum tetap atau inkracht, nama sertifikat dapat diubah. BPN wajib memproses transaksi tersebut dengan itikad baik untuk melindungi kepentingan Pembeli, meskipun jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Notaris/PPAT, sesuai putusan pengadilan. Putusan hakim berfungsi sebagai metode alternatif untuk melindungi hak-hak Pembeli, karena prosesnya tidak sepenuhnya sesuai dengan UUPA.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah (Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda, Dan Balik Nama, Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia)*. Bandung : Mandar Maju. 2009

Peraturan Perundang-Undangan

KUHPerdata

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

Jurnal

Amelia, Risky. "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Menjual Notaris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021", *Juri, Vol. 2, No. 1*, (2022) : 235-245

Azizah. "Tinjauan Hukum Terhadap Proses Balik Nama Sertipikat Tanah Yang Tidak Memiliki Dokumen Lengkap," *Jurnal Hukum Uniski 11, No. Vol. 11 No. 2*, (2022): Jurnal Hukum Uniski (N.D.) : 137-149