



Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang beritikad baik dalam Sengketa Penguasaan Tanah

Talitha Mumtaz¹, Sri Widyawati².

¹Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, talitha.mumtaz@gmail.com.

²Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, mknui.widya@gmail.com.

Corresponding Author: talitha.mumtaz@gmail.com¹

Abstract: *This journal discusses the legal protection for good faith buyers in land tenure disputes based on the Deed of Sale and Purchase Agreement that contains nominee practices in it. The purpose of this research is to analyze the law regarding the application of good faith buyer protection based on the study of Denpasar District Court Decision Number 872/Pdt.G/2020/PN.DPS. The type of research used is normative juridical method with descriptive analytical research form. The result of the research on this case is that the Panel of Judges has applied the principle of repressive legal protection to good faith buyers of land objects that are in dispute and notary in this case should have provided preventive legal protection by providing legal counseling regarding the prohibition of the practice of making nominee deeds because it is contrary to the laws and regulations in Indonesia related to the control of land rights.*

Keyword: *Selling And Buying Land, Buyer With Good Faith.*

Abstrak: Jurnal ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam sengketa penguasaan tanah yang didasari oleh keberadaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mengandung praktik nominee di dalamnya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis hukum mengenai penerapan perlindungan pembeli beritikad baik berdasarkan Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020/PN.DPS. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan bentuk penelitian deskriptif analitis. Hasil dari penelitian terhadap kasus ini adalah bahwa Majelis Hakim telah menerapkan prinsip perlindungan hukum represif terhadap pembeli yang beritikad baik atas objek tanah yang sedang dalam sengketa, dan notaris juga seharusnya dalam kasus ini dapat memberikan perlindungan hukum preventif dengan memberikan penyuluhan hukum mengenai larangan praktik pembuatan akta nominee karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia terkait penguasaan hak atas tanah.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Pembeli Beritikad Baik.

PENDAHULUAN

Dalam rangka pembangunan nasional yang berkesinambungan, peranan tanah semakin hari menjadi semakin penting dikarenakan jumlah penduduk semakin bertambah sehingga

membutuhkan tanah untuk dijadikan tempat tinggal atau pun bidang usaha. Dengan adanya peningkatan dalam pemanfaatan tanah di masyarakat, kebutuhan akan kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan juga harus ditingkatkan. Meningkatnya kebutuhan masyarakat untuk menggunakan tanah juga otomatis mendorong kegiatan jual beli tanah, sebagai salah satu proses untuk mengalihkan hak atas tanah di Indonesia (Harsono, 2013). Jual beli tanah umumnya dituangkan ke suatu perjanjian. Perjanjian merupakan peristiwa saat seseorang membuat janji kepada orang lain atau saling membuat janji untuk melakukan hal yang telah disepakati (Subekti, 2008). Dalam perjanjian jual beli, terdapat 2 (dua) pihak, yaitu penjual dan pembeli. Perjanjian tersebut pada intinya menjelaskan mengenai kesepakatan antara penjual yang hendak menjual tanahnya dan pembeli yang hendak membeli tanah tersebut dengan harga yang telah disepakati keduanya. Dalam transaksi jual beli tanah, diperlukan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang berperan untuk membuat akta autentik terkait pertanahan. Akan tetapi, ada kalanya pelaksanaan jual beli didahulukan dengan perjanjian pendahuluan yang dilakukan di hadapan Notaris, seperti pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Dalam suatu transaksi yang jual beli tanah, seringkali timbul suatu permasalahan yang mengakibatkan salah satu pihak menjadi dirugikan. Contohnya, seseorang membeli suatu tanah yang dari seseorang yang sebenarnya bukan pemilik asli dari tanah tersebut, kemudian pemilik asli dari tanah tersebut tidak mengetahui bahwa tanahnya telah dijual ke pihak lainnya. Akibatnya, pembeli sebagai pihak ketiga yang tidak mengetahui mengenai kondisi tersebut pastinya akan merasa dirugikan dari tindakan-tindakan tersebut. Oleh karena itu, seorang pembeli yang beritikad baik sudah sepatutnya dilindungi secara hukum, karena pembeli tersebut tidak mengetahui latar belakang yang sebenarnya dari kepemilikan tanah yang dibeli olehnya.

Permasalahan pembeli yang beritikad baik dalam suatu sengketa pertanahan dapat dilihat dari Kasus Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020/PNDps. LM dalam kasus ini merupakan Penggugat yang merupakan Warga Negara Asing (WNA). LM mengklaim bahwa dirinya merupakan pemilik sah objek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5030/Jimbaran. Berawal pada tahun 2004, Penggugat LM dan suaminya AW (Turut Tergugat II) datang ke Bali dan berniat untuk membeli properti di sana. Penggugat LM kemudian bertemu dengan Tergugat DN yang berprofesi sebagai agen properti yang kemudian berujung dengan Penggugat LM yang sepakat untuk membeli properti yang dicarikan oleh Tergugat DN. Keduanya mendiskusikan mengenai prosedur untuk membeli tanah dengan SHM. Tergugat DN selanjutnya menjelaskan kepada Penggugat LM bahwa transaksi akan dilakukan menggunakan nominee agreement. Penggugat akhirnya setuju dan memutuskan untuk melanjutkan transaksi jual beli atas sebidang tanah tersebut, yang mana sertipikat ditulis atas nama Tergugat dikarenakan sejak awal Tergugat menegaskan bahwa hal tersebut merupakan pinjam nama saja. Tindakan LM, AW, dan DN juga didukung dengan perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris IAT, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan (Turut Tergugat III), yang terdiri dari :

- 1) Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 2, Tanggal 18 Oktober 2005;
- 2) Akta Kuasa Untuk Menyewakan Nomor: 3, Tanggal 18 Oktober 2005;
- 3) Akta Perjanjian Nomor: 4, Tanggal 18 Oktober 2005;
- 4) Akta PPJB Nomor: 5, Tanggal 18 Oktober 2005; dan
- 5) Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 6, Tanggal 18 Oktober 2005

Berdasarkan keterangan para pihak dalam kasus ini, serangkaian akta tersebut merupakan akta nominee yang dibuat dengan tujuan untuk secara tidak langsung mengalihkan kepemilikan kepada LM dan AW dikarenakan tanah tersebut dibeli menggunakan uang dari LM dan AW.

Permasalahan terjadi ketika LM menemukan fakta bahwa Tergugat DN telah menjaminkan sertipikat bidang tanah tersebut ke Tergugat I, yakni Bank Perkreditan Rakyat Padma dan telah mendapatkan pinjaman dari Bank tersebut. Selain dipasang hak tanggungan, ditemukan juga fakta bahwa tanah tersebut telah dijual ke KT (WNI) di tahun 2012 melalui Akta PPJB tanggal 18 November 2012 nomor 17 yang dibuat di hadapan notaris dan objek

sengketa pun telah dilakukan pelunasan oleh KT. Akan tetapi, KT dan DN belum dilakukan jual beli secara sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan asli SHM tersebut telah berada dalam penguasaan KT yang merupakan Warga Negara Indonesia (WNI). KT dalam kasus ini merupakan Tergugat Intervensi yang memperjuangkan haknya sebagai pembeli yang beritikad baik dan pemilik sah dari objek sengketa.

Majelis Hakim dalam kasus ini pada akhirnya memutuskan bahwa kelima akta tersebut dinyatakan batal demi hukum. Hal ini didukung oleh keterangan Penggugat, Tergugat, dan Saksi yang membenarkan adanya perjanjian nominee, serta isi dari seluruh akta tersebut membuka peluang bagi Penggugat untuk memiliki dan menguasai objek sengketa. Maka, semua perjanjian tersebut telah melanggar syarat objektif perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Berdasarkan kasus ini, seluruh perjanjian yang dibuat oleh LM dan DN memiliki tujuan yang bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Akibatnya, seluruh rangkaian akta nominee yang dibuat oleh LM, AW, dan DN dinyatakan batal demi hukum, sehingga Penggugat LM tidak memiliki hak atas objek sengketa tersebut.

Berdasarkan garis besar permasalahan yang ada, penelitian ini akan mengangkat masalah, “Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas tanah yang mengalami sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020/PNDps?”

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yakni penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisis teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan masalah yang sedang diteliti. Dari segi jenisnya, penelitian ini termasuk penelitian deskriptif analitis. Menurut Sugiyono (2009), metode penelitian deskriptif analitis bertujuan untuk, “menggambarkan atau mendeskripsikan objek yang diteliti berdasarkan data atau sampel yang terkumpul, tanpa melakukan analisis mendalam atau menarik kesimpulan yang berlaku secara umum”. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Fokus penelitian ini adalah pada peraturan, yang akan dilakukan melalui studi pustaka atau penelitian terhadap berbagai literatur terkait. Berikut adalah rincian data yang akan digunakan dalam penelitian ini::

1. Bahan Hukum Primer:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - b. Undang-Undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021);
 - e. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016; dan
 - f. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020
2. Bahan Hukum Sekunder
 - a. Buku;
 - b. Jurnal;
 - c. Tesis; dan
 - d. Artikel.
3. Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan hukum yang mendukung informasi yang terdapat dalam bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan Hukum Tersier yang digunakan untuk penelitian antara lain adalah kamus hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi kepentingan seseorang yang telah dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada orang tersebut sebagai bentuk adanya kepastian hukum, agar masyarakat dapat menikmati hak-haknya yang diberikan oleh hukum (Hadjon, 1987). Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah “memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang telah dirugikan oleh orang lain dan perlindungan diberikan ke masyarakat agar masyarakat dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum” (Subekti, 2014). Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon (1987), terdiri dari dua jenis, yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif

Bentuk perlindungan hukum ini diberikan oleh pemerintah untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum di masa depan (Sakti dan Budhisulisyawati, 2020). Contoh dari perlindungan hukum secara preventif antara lain adalah penyuluhan hukum, imbauan akan suatu permasalahan, anjuran dari pemerintah, instansi, atau pihak yang berwenang, serta dituangkan dalam wujud larangan dan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Undang-undang dibuat untuk mencegah terjadinya suatu pelanggaran dan juga memberikan batasan-batasan bagi seseorang yang hendak melakukan suatu tindakan.

2. Perlindungan Hukum Represif

Jenis perlindungan hukum ini diberikan kepada pihak yang dirugikan saat terjadi sengketa, agar masalah dapat terselesaikan (Suryatika, et al., 2020). Bentuk perlindungan hukum represif contohnya seperti gugatan yang dilakukan ke pengadilan, kemudian hasil dari perlindungan hukum represif adalah putusan pengadilan yang dapat memberikan sanksi kepada seseorang yang terbukti telah melanggar hukum atau segala putusan yang ditetapkan oleh majelis hakim untuk melindungi korban yang dirugikan. Agar mendapatkan perlindungan hukum, pihak yang dirugikan dapat memilih jalur litigasi, kemudian mengajukan gugatan ganti rugi dikarenakan adanya perbuatan seseorang yang melawan hukum atau wanprestasi. Pengadilan pada nantinya akan memutuskan permohonan-permohonan dari penggugat dengan putusan pengadilan, seperti mengabulkan, menolak, atau mengabulkan sebagian gugatan penggugat. Perlindungan hukum yang bersifat represif juga dapat berupa penyelesaian sengketa di luar pengadilan, seperti melalui mediasi, di mana para pihak mencapai kesepakatan dan berdamai sebelum perkara dibawa ke pengadilan.

Pembeli Beritikad Baik

Terdapat salah satu asas penting yang patut dijalani oleh para pihak dalam suatu perjanjian, yakni asas itikad baik atau *good faith*. Asas ini dituangkan dalam Pasal 1338 KUHP yang menjelaskan bahwa persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik. Menurut P.L. Wery, jika dalam suatu perjanjian para pihak telah menyatakan bahwa keduanya sepakat, maka perjanjian yang dijalankan harus dilakukan tanpa tipu daya, tipu muslihat, dan tidak mengganggu pihak lainnya (Hutabarat, 2010). Menurut Subekti (2014), “Itikad baik pada saat membuat perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan”. Pendapat-pendapat tersebut semuanya menjelaskan bahwa dalam melaksanakan suatu perjanjian, kedua belah pihak harus saling jujur dan memiliki itikad baik.

Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang jujur, di mana ia tidak mengetahui bahwa adanya kecacatan terhadap yang hal dibelinya. Subekti (2014) menyatakan bahwa pembeli beritikad baik adalah, “Pembeli yang tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang bukan pemilik sebenarnya”. Selanjutnya, Ridwan Khairandy (2004) mengatakan bahwa,

“Pembeli beritikad baik adalah orang yang membeli sesuatu dengan kepercayaan bahwa penjual merupakan pemilik sesungguhnya dari barang yang dijual”.

Pembeli yang beritikad baik juga dapat dilihat dari sistematika pembayaran uang muka atau juga disebut dengan uang panjar (Widodo Dwi Putro et al., 2018). Itikad baik dari penjual dan pembeli dapat terlihat dalam situasi ini, di mana pihak penjual memberikan pembayaran uang muka, maka penjual tidak diperbolehkan untuk menawarkan tanahnya kepada pihak lainnya. Oleh karena itu, wajib hukumnya bagi kedua belah pihak untuk mengikatkan diri kepada satu sama lain dan masing-masing wajib menjalankan prestasinya. Jika pembeli dalam waktu yang ditentukan tidak melakukan pelunasan atas pembelian tanah, maka panjar menjadi hangus dan penjual memiliki hak untuk menjual ke pihak lain. Kemudian, jika pembayaran telah lunas, akan tetapi penjual yang mengingkari prestasinya, maka pembeli berhak atas pengembalian uang panjar dan jika terdapat kerugian akibat tindakan penjual, maka penjual juga wajib membayar biaya kerugian yang timbul (Anwar, 2019). Pembayaran uang panjar dalam transaksi jual beli berfungsi untuk menunjukkan keseriusan pembeli dalam membeli objek tanah, sekaligus mengikat penjual agar tidak menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Selain itu, uang panjar juga berperan untuk mengurangi risiko yang mungkin ditanggung penjual, sebagai upaya untuk menutupi kerugian jika transaksi jual beli gagal dilaksanakan di masa depan (Holijah, 2019). Kesimpulannya, perlindungan hukum bagi pembeli yang bertindak dengan itikad baik merupakan bentuk perlindungan yang diberikan kepada pembeli, karena mereka memperoleh hak atas barang dengan dasar itikad baik.

Telah terjadi perkembangan dalam perlindungan bagi pembeli tanah dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA), yang merupakan hasil dari rapat pleno Mahkamah Agung yang dalam isinya membahas mengenai permasalahan hukum terkait pembelian tanah oleh pihak yang memiliki itikad baik. Pada tahun 2012, Mahkamah Agung mengeluarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 mengenai Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan. Dalam poin 9 SEMA tersebut, dijelaskan bahwa pembeli yang memiliki itikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum, meskipun setelah peralihan hak diketahui bahwa penjualnya bukan pihak yang berhak menjual tanah tersebut.

Selanjutnya, di tahun 2016 Mahkamah Agung kembali mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 atau SEMA Nomor 4 Tahun 2016, yang mengatur pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam Poin Ke-4 Rumusan Hukum Kamar Perdata SEMA Nomor 4 Tahun 2016, ditetapkan kriteria yang jelas untuk menentukan siapa saja yang dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang layak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Penetapan kriteria ini sangat bermanfaat bagi para pembeli tanah, memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan terhadap hak pembeli dalam transaksi jual beli tanah, serta penting dalam perkembangan dan penegakan Peraturan Hukum Pertanahan di Indonesia. Mahkamah Agung kembali menyempurnakan kriteria dari pembeli beritikad baik dalam Poin Ke-4 Rumusan Hukum Kamar Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPer adalah sebagai berikut:

- 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 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - c) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu;
 - d) Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).

- e) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- f) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - a) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - b) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - c) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - d) Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.”

Dalam poin ke-7 SEMA tersebut, dijelaskan juga bahwa peralihan tanah yang dilakukan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB secara hukum dianggap telah terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah dan juga telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Hal tersebut menjadi penjelasan bahwa terhadap seorang pembeli yang beritikad baik, walaupun belum terjadi jual beli di hadapan PPAT, jual belinya dianggap sah dan beralih ke pembeli. PPJB dibuat dengan tujuan untuk mengikat calon penjual, agar pada waktu yang telah diperjanjikan ia akan menjual tanah miliknya kepada calon pembeli, dan sekaligus juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda yang telah diperjanjikan. Meskipun telah terjadi penandatanganan PPJB, penyerahan secara fisik dan yuridis belum terjadi. Menurut FX Sumarja (2015), PPJB biasanya dilakukan karena masih terdapatnya hambatan mengenai objek tanah itu sendiri, sehingga belum dapat dilakukan proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB), di antaranya adalah:

- a. “Sertipikat tanah yang menjadi objek jual beli, yang masih terikat dalam jaminan pembebanan hak tanggungan ataupun hipotek, harus diroya lebih dahulu hak tanggungan atau hipotek yang membebani tanah tersebut di kantor pertanahan.
- b. Sertipikat yang masih terdaftar atas nama orang lain atau pewaris, harus terlebih dahulu dibalik nama ke atas nama pemegang hak atau ke atas nama para ahli waris.
- c. Sertipikat induk belum dipecah-pecah, sedangkan yang dibeli hanya sebagian kecil dari luas tanah tersebut.
- d. Pembeli atas tanah hak milik adalah perseroan terbatas yang tidak dibenarkan oleh undang-undang untuk memiliki hak milik atas tanah, oleh karena itu hak milik tersebut harus diturunkan lebih dahulu ke-atas hak yang lebih rendah yaitu hak guna bangunan atau hak pakai.
- e. Pembeli tanah hak milik adalah orang asing yang tidak berhak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia kecuali hak pakai.
- f. Pembeli telah mempunyai tanah-tanah ber-Sertipikat melebihi dari jumlah yang diizinkan oleh undang-undang, jadi harus lebih dahulu mendapatkan izin dari instansi terkait.
- g. Pajak Penghasilan (PPH) yang merupakan kewajiban penjual belum dibayar.
- h. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan kewajiban pembeli belum dilunasi.
- i. Sertipikat tanah belum dicek bersih di Kantor Pertanahan tetapi telah diyakini penjual dan pembeli bahwa tanah tersebut tidak akan menimbulkan masalah.
- j. Nilai Jual Objek Pajak yang tidak sesuai dengan harga pasar, dapat diturunkan di Kantor Pajak dan Bangunan (PBB) bagi yang dibenarkan oleh undang-undang.
- k. Sertipikat belum terbit atau masih dalam proses pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.”

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020/PN.DPS

Menurut Subekti (2014), pembeli beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang bukan pemilik sebenarnya. Dalam kasus ini, KT tidak mengetahui bahwa LM merupakan pemilik sebenarnya dari tanah dengan hak milik tersebut, dikarenakan nama yang tercantum dalam SHM 5030/Jimbaran adalah nama DN itu sendiri. Jika mengacu kepada poin k-4 dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata yang diatur pada SEMA Nomor 10 Tahun 2020, dijelaskan bahwa pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/aset/milik WNI/pihak lain. Jika dikaitkan ke kasus ini, SEMA tersebut secara tidak langsung mengisyaratkan bahwa KT sebagai pembeli hanya diperlukan untuk melihat kepemilikan suatu tanah melalui sertipikat yang dilihatnya, tidak perlu melihat siapa pihak di belakang yang sebenarnya membeli tanah tersebut. Hal ini juga didukung oleh SEMA 10 Tahun 2020, pemilik asli adalah pihak yang namanya tercantum dalam objek yang hendak dibelinya. Dikarenakan dalam kasus ini DN adalah pihak yang namanya tercantum dalam SHM, maka tepat bagi KT untuk berasumsi bahwa hanya DN-lah merupakan pemilik dari objek sengketa tersebut.

Selanjutnya, dalam kasus ini KT telah membuat PPJB dengan DN dan melakukan pelunasan terhadap objek sengketa yang juga dapat dibuktikan oleh KT di hadapan pengadilan. Hal tersebut menandakan bahwa ia telah setuju dan mengikatkan diri untuk membeli tanah tersebut, walaupun transaksi jual beli secara sah belum dapat dilakukan di hadapan PPAT. Sesuai dengan Rumusan Hukum Kamar Perdata Nomor 7 yang tertuang di SEMA Nomor 4 Tahun 2016, pelunasan harga tanah yang dilakukan pada saat dibuatnya PPJB telah mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih kepemilikannya kepada pembeli. Sehingga dalam kasus ini, jika hanya mengacu kepada Poin ke-7 Rumusan Hukum Kamar Perdata SEMA Nomor 4 Tahun 2016 saja, jual beli objek sengketa antara DN dan KT dianggap telah sah dan mengikat di antara keduanya.

Selain memperhatikan mengenai poin nomor 7 SEMA tersebut, Majelis Hakim dalam kasus ini sebenarnya juga perlu mempertimbangkan Poin ke-4 Rumusan Hukum Kamar Perdata SEMA Nomor 4 Tahun 2016 mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi. Dalam kasus ini, KT hanya membuat Akta PPJB dengan DN sejak 2012 dan sampai dengan terjadinya sengketa di tahun 2020, transaksi jual beli antara DN dan KT belum juga dilakukan di hadapan PPAT. Padahal, salah satu kriteria pembeli beritikad baik yang dapat dilindungi dalam poin 4 SEMA tersebut adalah dengan melakukan jual beli objek dengan prosedur yang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, seharusnya objek sengketa diperjualbelikan di hadapan PPAT dengan membuat AJB agar jual beli dilakukan dengan sah dan mengikat para pihak. PPAT menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik terkait perbuatan hukum tertentu yang menyangkut pertanahan. Transaksi jual beli tanah dapat dibuktikan dengan menggunakan Akta PPAT yang merupakan suatu akta autentik. Sehingga dengan dibuatnya AJB di hadapan PPAT, para pihak, khususnya pembeli, dapat membuktikan bahwa ia merupakan pemegang hak atas tanah yang baru dan sah atas tanah yang telah dibelinya. Kemudian dengan dibuatnya AJB, KT juga dapat segera melakukan proses perubahan nama dalam sertipikat, sehingga jika suatu saat terdapat sengketa atas kepemilikan tanah tersebut, KT dapat membuktikan bahwa ia merupakan pemilik yang sah karena namanya sudah tercantum dalam SHM 5030/Jimbaran tersebut. Proses jual beli tanah di hadapan PPAT dengan membuat AJB merupakan rangkaian dari kegiatan yang sangat penting untuk memperoleh, mengalihkan, dan menguasai tanah.

Kemudian, Poin ke-4 huruf b Rumusan Hukum Kamar Perdata SEMA Nomor 4 Tahun 2016 juga menjelaskan bahwa pembeli yang beritikad baik juga harus menerapkan kehati-

hatian dengan meneliti hal-hal terkait objek tanah yang diperjanjikan; meneliti apakah penjual merupakan orang yang berhak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya. Poin tersebut telah terpenuhi oleh KT, dikarenakan di dalam sertipikat nama yang tercantum adalah nama DN itu sendiri. Sehingga, jika mengacu kepada SEMA Nomor 10 Tahun 2020 yang pada intinya menjelaskan bahwa pemilik suatu tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah, walaupun tanah tersebut dibeli menggunakan aset dari pihak lain, tepat bagi KT untuk menganggap bahwa DN merupakan pemilik sebenarnya dari objek sengketa. Dalam kasus ini, Majelis Hakim selain mempertimbangkan poin ke-7 dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata SEMA Nomor 4 Tahun 2016, juga harus memperhatikan kembali poin ke-4 dari Rumusan Hukum Kamar Perdata SEMA tersebut mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang harus dilindungi. Majelis Hakim perlu mengulas kembali alasan mengapa DN dan KT sampai dengan saat ini belum melakukan transaksi yang sah di hadapan PPAT, padahal objek telah dibayar dengan lunas sesuai bukti yang ada di persidangan sejak PPJB dibuat. Seharusnya, jika masih terdapat kendala terhadap sertipikat, DN harus menyelesaikan kendala-kendala yang ada terlebih dahulu. Hal tersebut dilakukan agar posisi KT sebagai pembeli yang telah melunasi pembayaran objek sengketa lebih dapat dilindungi dan kemudian dapat melanjutkan transaksi dengan PPAT dengan membuat AJB.

Selanjutnya, dalam kasus ini terdapat fakta bahwa perjanjian yang telah dibuat terlebih dahulu antara LM dan DN yang dibuat di hadapan Notaris IAT. Akan tetapi, serangkaian perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak dapat dianggap sah dan mengikat untuk para pihak. Hal ini dikarenakan perjanjian yang dibuat oleh LM dan DN memiliki tujuan untuk mengelabui ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Secara tidak langsung, serangkaian akta-akta autentik yang bertujuan agar WNA memiliki kedudukan yang lebih tinggi daripada WNI yang merupakan pemilik tanah yang tercantum dalam sertipikat. Jika memang Penggugat LM hanya ingin menyewa tanah hak milik tersebut, ia hanya perlu membuat perjanjian sewa-menyewa saja, tidak perlu diikuti dengan pembuatan Akta PPJB yang menyatakan bahwa jual beli tanah telah dilakukan oleh kedua belah pihak dan Tergugat DN sebagai pemilik yang namanya tercantum di dalam sertipikat setuju untuk mengalihkan objek sengketa kepada Penggugat LM sebagai pembeli. Kedua akta tersebut sangatlah bertolak belakang, di mana Akta Sewa-Menyewa hanya membahas mengenai penyewaan tanah yang dimiliki oleh Penggugat DN dan tidak bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah sedangkan Akta PPJB digunakan untuk mengalihkan kepemilikan objek sengketa. Penggugat dalam kasus ini tidak dapat menggunakan dalil pembeli yang beritikad baik, dikarenakan pada dasarnya WNA tidak dapat membeli hak milik atas tanah di Indonesia. Penggugat LM pada dasarnya tidak dapat membuat Akta PPJB, dikarenakan yang diperjualbelikan adalah tanah dengan hak milik, sedangkan peraturan di Indonesia melarang WNA untuk membeli tanah hak milik. Oleh karena itu, Penggugat LM tidak memenuhi unsur pembeli beritikad baik, karena ia mengetahui bahwa serangkaian akta-akta yang dibuat olehnya dan DN pada dasarnya bertujuan mengalihkan tanah hak milik di Indonesia, sedangkan hal tersebut dilarang praktiknya.

Mengacu pada Pasal 1320 KUHP, perjanjian dianggap sah dan mengikat jika memenuhi keempat syarat sah perjanjian, di mana agar suatu perjanjian dianggap sah, maka terdapat beberapa syarat yang harus terpenuhi, yaitu kesepakatan antara para pihak, kecakapan dan kewenangan dalam membuat perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, sebab yang halal atau tidak terlarang. Poin kesatu dan kedua diartikan sebagai syarat subjektif perjanjian. Kesepakatan antara para pihak diartikan bahwa para pihak telah menyepakati untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Syarat subjektif kedua ialah cakap hukum yang diatur dalam Pasal 1330 KUHP, yang pada intinya menjelaskan mengenai seseorang dianggap cakap hukum bila telah dewasa dan tidak berada di dalam pengampuan. Jika salah satu ataupun kedua syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Selain syarat subjektif, KUHP juga mengatur mengenai syarat objektif perjanjian; syarat yang menyangkut objek dari suatu perjanjian. Dalam poin ketiga, suatu hal tertentu berarti bahwa suatu perjanjian

haruslah memiliki suatu barang yang dapat diperdagangkan dan dapat ditentukan jenisnya. Kemudian mengenai sebab yang halal, KUHPer menegaskan bahwa hal yang diperjanjikan tidak boleh melawan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketertiban umum. Sehingga, jika poin ketiga dan keempat dilanggar, maka perjanjian tersebut dianggap null and void atau batal demi hukum, yang mengakibatkan perjanjian yang telah dibuat dianggap seakan-akan tidak pernah dibuat. Menurut Pasal 1337 KUHPer, isi dari perjanjian tidak berisi hal-hal yang dilarang dalam hukum Indonesia, kesusilaan, dan norma yang berlaku di Indonesia. Sehingga, perlu dilihat apakah hal yang diperjanjikan telah sejalan dengan ketentuan yang berlaku, serta norma yang tumbuh dan berkembang di Indonesia.

Berkaca pada kasus ini, perjanjian nominee sebenarnya bertujuan untuk mengakali dan melanggar hukum di Indonesia, khususnya di bidang penguasaan hak atas tanah. Maka, perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan yang berlaku di Indonesia tentang kepemilikan hak atas tanah, khususnya Hak Milik. Sehingga, sudah sepatutnya perjanjian ini dinyatakan batal demi hukum. LM dan DN pada kasus ini telah membuat serangkaian perjanjian yang objeknya bertentangan dengan peraturan undang-undang yang berlaku, khususnya di ketentuan tentang kepemilikan hak milik atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menjelaskan bahwa hanya WNI sajalah yang dapat menguasai Hak Milik. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak Milik adalah hak atas tanah terkuat di Indonesia dikarenakan hak tersebut bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh WNI. Kemudian, Pasal 26 ayat (2) UUPA juga menjelaskan bahwa:

“Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Berkaca pada kasus ini, tindakan-tindakan LM dalam kasus ini bertujuan untuk mencari celah agar objek sengketa dapat dimiliki oleh Penggugat LM yang merupakan WNA, walaupun tidak secara langsung. Perjanjian yang dibuat oleh LM dan DN telah melanggar ketentuan perundang-undangan mengenai penguasaan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia. Sehingga, LM sebenarnya tidak berwenang atas objek sengketa tersebut dan posisi KT lah yang harus dilindungi sebagai pembeli beritikad baik yang telah memenuhi kriteria pihak yang dapat memiliki dan menguasai Tanah Hak Milik di Indonesia.

Keputusan hakim yang pada akhirnya memutuskan bahwa serangkaian akta-akta nominee yang dibuat oleh LM dan DN di hadapan Notaris IAT adalah batal demi hukum dan menyatakan bahwa KT berhak menguasai tanah tersebut, merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap KT selaku pembeli itikad baik. Keputusan Majelis Hakim tersebut telah memberikan kepastian hukum kepada KT selaku pembeli dan pemilik yang sah atas objek sengketa. KT yang dalam ini merupakan Tergugat Intervensi telah diberikan perlindungan hukum secara represif karena PPJB yang dibuat antara DN dan KT diakui keabsahannya di mata hukum secara mutlak. Selain untuk melindungi KT sebagai pembeli yang beritikad baik, keputusan tersebut juga memberikan pembelajaran bagi para pihak yang hendak melakukan penyelundupan hukum di Indonesia, khususnya di bidang penguasaan hak atas tanah.

Pemberian perlindungan hukum secara preventif sebenarnya dapat dilakukan oleh notaris untuk menghindari kasus seperti ini terjadi. Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris atau UUJN, dijelaskan bahwa notaris berwenang untuk memberi penyuluhan hukum yang

berkaitan dengan pembuatan akta. Oleh karena itu, penting dan wajib bagi notaris untuk memiliki wawasan hukum yang berlaku dan berkembang di Indonesia agar dapat menjelaskan kepada para pihak yang hendak menghadap kepadanya untuk dibuatkan suatu perjanjian serta tindakan-tindakan apa saja yang dilarang dalam undang-undang dan akibatnya terhadap akta autentik jika isinya melanggar ketentuan yang berlaku. Jika dikaitkan ke dalam kasus ini, seharusnya Notaris IAT menggunakan wewenangnya untuk memberikan penyuluhan hukum kepada LM dan DN yang hendak membuat serangkaian akta yang mengandung nominee di dalamnya, alih-alih membantu para pihak untuk melancarkan rencana dalam melakukan praktik nominee yang merupakan bentuk penyelundupan hukum terhadap Hukum Agraria di Indonesia.

Notaris harus mengetahui dan menjelaskan bahwa tindakan yang dilakukan oleh para pihak dalam membuat perjanjian nominee itu dilarang praktiknya di Indonesia. Peraturan perundang-undangan Indonesia menganut asas nasionalitas dalam penguasaan hak atas tanah. Hal ini tercermin pada Pasal 21 UUPA yang menjelaskan bahwa hanya WNI-lah yang dapat memiliki hak milik. Pasal 20 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa hak milik adalah hak atas tanah terkuat di Indonesia dikarenakan hak tersebut bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh WNI. Dalam Pasal 21 UUPA ayat (3), WNA yang memperoleh hak milik karena warisan atau percampuran harta dalam pernikahan dengan WNI, harus melepaskan haknya satu tahun setelah didapatkannya hak tersebut. Sehingga, sudah jelas bahwa hanya WNI yang dapat menguasai hak milik dan tidak memungkinkan bagi WNA untuk menguasai hak tersebut. Kemudian dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, diatur bahwa:

“Setiap tindakan jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan secara langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum keculi yang ditetapkan oleh Pemerintah, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Sehingga, jika para pihak hendak melanjutkan transaksi jual beli tanah dengan menggunakan praktik nominee, para pihak tidak akan mendapatkan perlindungan hukum dikarenakan perjanjian yang dibuat di hadapan notaris akan menjadi batal demi hukum. Hal ini dikarenakan isi perjanjian telah melanggar syarat objektif perjanjian, yaitu sebab yang halal dikarenakan isinya bertentangan dengan ketentuan yang berlaku di Indonesia terkait penguasaan atas tanah. Sehingga, tidak ada fungsi dan manfaat dari pembuatan akta autentik di hadapan notaris.

Notaris juga dapat merekomendasikan kepada WNA yang ingin menguasai tanah di Indonesia bahwa jenis dari hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh WNA adalah Hak Pakai atau dengan mempunyai Hak Sewa. Ketentuan mengenai Hak Pakai ketentuannya diatur dalam UUPA serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021). Pasal 41 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa:

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”

Pasal tersebut pada dasarnya menjelaskan bahwa Hak Pakai adalah hak yang diberikan kepada seseorang untuk mengelola tanah yang dimiliki oleh Negara Indonesia maupun individu lain. Dalam Pasal 52 ayat (1) PP 18/2021, dijelaskan bahwa Hak Pakai dapat diberikan kepada Warga Negara Asing (WNA) dengan masa berlaku selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat

diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Selanjutnya, merujuk pada Pasal 52 ayat (4) PP 18/2021, setelah masa berlaku Hak Pakai berakhir, tanah tersebut akan kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara atau menjadi tanah dengan status Hak Pengelolaan. Sementara itu, untuk Hak Pakai yang berada di atas tanah Hak Milik, berdasarkan Pasal 52 ayat (3) UUPA, hak tersebut dapat digunakan selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang dengan membuat Akta Pemberian Hak Pakai Di Atas Hak Milik.

Kemudian, mengenai Hak Sewa, Pasal 45 UUPA mengatur bahwa WNA dapat memegang Hak Sewa atas tanah. Hak Sewa dilakukan pada saat seorang yang membayar orang yang memiliki suatu tanah dan bangunan untuk menggunakan bangunan yang disewanya. Tidak terdapat ketentuan yang mengatur secara melanjut mengenai jangka waktu atas penggunaan Hak Sewa. Sehingga, biasanya penyewa dan pemberi hak sewa menuangkan keinginan serta kewajiban masing-masing pihak ke dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Berdasarkan ketentuan yang ada, perjanjian sewa menyewa tidak mengakibatkan beralihnya kepemilikan atas suatu benda, tetapi hanya kenikmatan atas benda yang disewakan menjadi beralih kepada pihak yang menyewa selama waktu yang disepakati. Sehingga, jika WNA menginginkan untuk menguasai tanah dengan SHM, alternatif yang dapat mereka lakukan adalah dengan menggunakan Hak Pakai Di Atas Hak Milik, atau mempunyai Hak Sewa dengan membuat Perjanjian Sewa Menyewa dengan pemilik yang hendak menyewakan tanah dengan SHM.

KESIMPULAN

Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020/PN.DPS telah melindungi KT sebagai pembeli yang beritikad baik, sejalan dengan yurisprudensi poin ke-7 Rumusan Kamar Hukum Perdata SEMA Nomor 4 Tahun 2016; walaupun pembeli baru melakukan pembuatan PPJB, secara hukum telah beralih dan dapat menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Oleh karena itu, kedudukan KT sebagai pembeli objek sengketa harus dilindungi, dan majelis hakim dalam putusannya telah berhasil memberikan perlindungan hukum preventif kepada KT. Akan tetapi, sebenarnya perlu diperhatikan kembali mengenai poin ke-4 dalam Rumusan Kamar Hukum Perdata SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dikarenakan walaupun telah dilakukannya PPJB Lunas, para pihak tidak segera melakukan transaksi jual-beli secara sah dengan PPAT yang bertujuan untuk mendaftarkan peralihan kepemilikan tanah dari DN ke KT di dalam SHM. Selain itu, notaris juga pada dasarnya berperan dalam memberikan perlindungan hukum secara preventif kepada kliennya. Hal ini dapat dilakukan dengan menyelenggarakan penyuluhan hukum kepada calon klien atau pengguna jasa notaris jika hendak melakukan suatu transaksi penguasaan hak atas tanah di Indonesia. Notaris dapat menjelaskan bahwa pembuatan akta yang isinya mengandung praktik nominee tidak dapat dilakukan, karena bertentangan dengan ketentuan yang berlaku di Indonesia, sehingga pembuatan akta-akta tersebut tidak dapat memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang hendak membuatnya, serta dapat memberikan kerugian kepada pihak ketiga di kemudian hari.

REFERENSI

- Anwar, Rayandita. (2019). Bentuk Perlindungan Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik Atas Akta Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung Tanggal 08 Oktober 2018 Nomor 2170K/PDT/2018). (Tesis Magister, Universitas Indonesia).
- Febrinayanti, Komang & Apsari Hadi, I Gusti. (2021). Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 9 (3), 905-916.
- Harsono, Boedi. (2016). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Universitas Trisakti.

- Hasibuan, Nella. (2016). Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Notariil*, 1 (1), 37-50.
- Holijah. (2019). Asas Kebiasaan Pemberian Uang Panjar Dalam Transaksi Jual Beli Era Pasar Bebas. *Jurnal Mimbar Hukum*, 31 (1), 31-44.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. PP Nomor 18 Tahun 2021. LN Tahun 2021 No. 28 TLN No. 6630.
- Khairandy, Ridwan. (2004). *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. UI Press.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Kurniadi, Maxwell. (2024). Kedudukan Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3540K/PDT/2019). (Tesis Magister, Universitas Indonesia).
- M. Hadjon, Philipus. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*. Bina Ilmu.
- Peraturan Pemerintah
- Putro, Widodo D., Zuhairi, A., Salam, S., & Lubis, Elizabeth L. T. (2016). *Penjelasan Hukum : Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. LeIP.
- Rahayu, Cecilia Rina Esti. (2019). Kewenangan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 433 K/Pdt/2016). *Jurnal Notary*, 1 (1). 1-24.
- Sakti, Socha Tcefortin Indera & Budhisulisyawati, Ambar. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, 6 (1), 144-150.
- Salni, Harum Bunga. (2022). *Praktik Nominee Berkedok Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 68/Pdt/2021/PT.Dps)*. (Tesis Magister, Universitas Indonesia).
- Soebekti dan R. Tjitrosudibio.
- Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Aditya Bakti.
- Subekti, R. (2008). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- Sugiyono (2009). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Alfabeta.
- Sumarja, FX. (2015). *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Tinjauan Politik Hukum Dan Perlindungan Warga Negara Indonesia*. STPN Press.
- Surat Edaran Mahkamah Agung
- Surat Edaran tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan. SEMA Nomor 4 Tahun 2016.
- Surat Edaran tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan SEMA Nomor 10 Tahun 2020.
- Suryatika, Made Ayu Wangi Utari., Suryawan, I Gusti Bagus., & Arthanaya, I Wayan. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. *Jurnal Intepretasi Hukum*, 1 (1), 95-100.
- Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris. UU Nomor 30 Tahun 2004. LN Tahun 2004 No. 117 TLN No. 4432. Sebagaimana diubah oleh UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. LN Tahun 2014 No. 3, TLN No. 5491.
- Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU Nomor 5 Tahun 1960. LN Tahun 1960 Nomor 104 TLN Nomor 2043.