

MENIMBANG PRINSIP "DUTY OF CARE": 'PEMBELI' MELAWAN 'PEMBELI' DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH

Kajian Putusan Nomor 99/Pdt.G/2014/PN.Bwi; Putusan Nomor 230/PDT/2015/PT.SBY;
dan Putusan Nomor 952/K/Pdt/2016

CONSIDERING THE 'DUTY OF CARE' PRINCIPLE: 'BUYER' VERSUS 'BUYER' IN THE DISPUTE OF LAND SALE AND PURCHASE

An Analysis of Court Decisions: Number 99/Pdt.G/2014/PN.Bwi;
Number 230/PDT/2015/PT.SBY; and Number 952/K/Pdt/2016

Widodo Dwi Putro & Ahmad Zuhairi

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Jl. Majapahit 62 Mataram, NTB 83114

E-mail: widodo.fhunram@gmail.com

Naskah diterima: 6 Maret 2017; revisi: 28 Maret 2017; disetujui: 29 Maret 2017

ABSTRAK

Sengketa jual beli tanah dalam perkara ini menyeret pihak penjual yang telah menjual objek yang sama kepada dua pembeli dalam dua kali transaksi. Pembeli kedua (penggugat) melayangkan gugatannya terhadap pembeli pertama (tergugat II). Posisi hukumnya dilematis. Kedua pembeli sama-sama merasa mempunyai hak atas tanah sengketa karena telah membeli objek yang sama dari penjual. Untuk membuktikan siapa pembeli yang berhak, hakim perlu mempertimbangkan asas "iktikad baik" (*good faith*), sebagai dasar untuk menentukan pembeli yang patut mendapat perlindungan hukum. Permasalahannya, kedua pembeli sama-sama mengklaim dirinya adalah pembeli yang beriktikad baik. Sehingga, untuk menilai siapa pembeli yang patut mendapat perlindungan hukum, hakim berpegangan pada prinsip *duty of care*, dengan mempertimbangkan siapa pembeli yang berhati-hati dan cermat memeriksa data yuridis dan data fisik sebelum dan saat jual beli dilakukan. Prinsip *duty of care* ini bersifat abstrak, maka metode penulisan yang digunakan, menelusuri dan mengkaji pendapat para ahli hukum perdata dan agraria untuk didialogkan

dengan putusan-putusan hakim. Perkembangan putusan-putusan pengadilan mengenai pembeli beriktikad baik yang mengadopsi prinsip *duty of care*, seharusnya menjadi 'pegangan' para hakim dalam menangani kasus yang serupa, untuk menilai kapan pembeli dikategorikan sebagai pembeli beriktikad baik.

Kata kunci: iktikad baik, perlindungan hukum, *duty of care*, data yuridis dan fisik.

ABSTRACT

The dispute of land sale and purchase in this case drag the seller who had sold the same object to two buyers in two transactions. The second buyer (plaintiff) filed a lawsuit against the first buyer (defendant II). Its legal standing created a dilemma. Both buyers felt equally entitled to be the owner of the disputed land, which is the same object purchased from the seller. In providing evidence of the most eligible buyer, the judge should take into consideration the principle of "good faith" as the basis for determining the buyer deserving legal protection. The problem is that both buyers claimed

that they were buyers of good faith. Therefore, to appraise which buyer deserving the legal protection, the judges adhered to principle of "duty of care" by taking into account which one of them was carefully and meticulously reading-through the juridical and physical data prior to and during the sale and purchase of the land was conducted. Given the abstract nature of the principle of "duty of care," the analysis method used in this discussion is exploring and studying the opinions of

the experts of civil and agrarian law as to be juxtaposed with the decisions of the judges. The development of court decisions related to the issue of good faith buyers adopting the principle of "duty of care" should serve as a reference for the judges in handling similar cases to determine a good faith buyer.

Keywords: good faith, legal protection, duty of care, juridical and physical data.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kasus bermula pada tanggal 21 Oktober 2013, penggugat (pembeli kedua) telah membeli dua bidang tanah sawah berikut tanaman jeruk yang tumbuh dan berdiri di atasnya kepada tergugat III, berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh notaris/PPAT. Dua bidang tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 505 dengan luas \pm 2.455 m² dan SHM Nomor 1506 dengan \pm 925 m² terletak di Desa Cluring, Kecamatan Cluring, Kabupaten Banyuwangi, telah dibayar lunas oleh penggugat kepada tergugat III, sehingga sertifikat kedua objek tersebut telah dibalik nama atas nama penggugat (Putusan Nomor 952/K/Pdt/2016).

Penggugat dalam gugatannya mendalilkan, meskipun kedua objek telah balik nama atas nama penggugat, sampai gugatan diajukan ke pengadilan, penggugat tidak pernah bisa menguasai kedua objek tanah tersebut, karena objek sengketa dikuasai oleh tergugat I atas suruhan tergugat II (pembeli pertama). Penggugat telah mempertanyakan hal tersebut kepada tergugat III selaku penjual, namun ternyata tergugat III tidak dapat berbuat banyak dan tergugat I tetap tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada penggugat.

Dalam gugatannya, selain menuntut kedua objek sengketa diserahkan kepada penggugat, juga menuntut kerugian yang dideritanya akibat perbuatan para tergugat, di mana selama kurang lebih delapan bulan sejak jual beli dilaksanakan, penggugat tidak kunjung bisa menguasai dan menikmati hasil dari tanah yang diperjualbelikan. Bila tanah tersebut disewakan kepada pihak lain, penggugat akan menerima penghasilan sebesar kurang lebih Rp50 juta. Di samping akibat perbuatan tersebut, penggugat juga harus mengeluarkan berbagai macam bentuk biaya yang besarnya mencapai Rp50 juta sehingga menuntut para tergugat untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng sebesar Rp100 juta (Putusan Nomor 952/K/Pdt/2016).

Menurut jawaban tergugat II, sebelum tergugat III menjual dua bidang objek sengketa, tergugat III terlebih dahulu telah menjual kepada SW. Selanjutnya, sebelum SW melakukan peralihan atau balik nama, telah dijual kembali kepada tergugat II dengan sepengetahuan dari tergugat III. Tergugat II mengaku menguasai objek sengketa dan menanami tanaman jeruk. Atas alasan-alasan itu, tergugat II mengklaim dirinya sebagai pembeli beriktikad baik (Putusan Nomor 952/K/Pdt/2016).

Fakta-fakta yuridis yang muncul dalam persidangan di pengadilan tingkat pertama, sebagai berikut (Putusan Nomor 99/Pdt.G/2014/PN.Bwi):

1. Penggugat mendalilkan bahwa penggugat memiliki hak atas dua bidang tanah sawah berikut tanaman jeruk yang tumbuh dan berdiri di atasnya yang dibeli penggugat dari tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1655/JB/X/2013 tanggal 21 Oktober 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 1656/JB/X/2013 tanggal 21 Oktober 2013 yang dibuat oleh notaris/PPAT (vide bukti P-1 dan P-2);
2. Tergugat II membantah dalil gugatan penggugat. Menurut versi tergugat II, tidak benar pada saat terjadinya transaksi jual beli antara penggugat dengan tergugat III tanah objek perkara bebas dari sengketa, karena objek tanah yang dijualbelikan tersebut telah ada hak tergugat II terlebih dahulu yang diperoleh tergugat II dengan cara membeli dari SW, berdasarkan kuitansi pembayaran tanggal 20 Desember 2012 (vide T2-1) dan kuitansi pembayaran tanggal 29 Desember 2012 (vide T2-2) dan tidak di hadapan perangkat desa;
3. Bahwa ketika tanah dijual oleh tergugat III kepada SW, sertifikatnya masih belum keluar dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga di dalam surat pernyataan jual beli tanah tanggal 29 Desember 2012 antara SW dengan tergugat II disebutkan menyerahkan kedua bidang tanah kepada tergugat II untuk melakukan proses balik nama kepada tergugat III (vide bukti T2-3);
4. Bahwa dua bidang tanah yang dibeli akan diproses balik nama kepada tergugat III

dan tergugat II memberikan sejumlah uang kepada tergugat III untuk membantu proses balik nama tersebut (vide T2-4 dan T2-5);

5. Tergugat II melakukan pembayaran pajak atas tanah sengketa sejak tahun 2012 sampai 2014 (vide T2-6 dan T2-7).

Hakim dalam pertimbangannya, menilai bahwa penggugat telah dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya yakni, telah melakukan transaksi jual beli atas objek perkara secara sah yang dilakukan di hadapan PPAT, dan sudah melalui prosedur hukum yang sah, sehingga terbit SHM dari nama tergugat III dibaliknamakan menjadi nama penggugat. Sebaliknya, transaksi-transaksi atas tanah objek sengketa yang telah dilakukan tergugat II dengan SW, demikian pula antara SW dengan tergugat III, tidak memenuhi syarat untuk sahnya suatu transaksi atas tanah, karena tidak terpenuhi unsur “terang” dalam perbuatan hukum transaksi atas tanah terperkara, sehingga tergugat II dipandang telah bertindak ceroboh (kurang hati-hati) dalam melakukan transaksi atas tanah tersebut, oleh karena itu tidak patut mendapat perlindungan hukum.

Terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Banyuwangi telah menjatuhkan Putusan Nomor 99/Pdt.G/2014/PN.Bwi tanggal 17 Desember 2014, sebagai berikut:

1. Menyatakan penggugat sebagai pemilik yang sah dari dua objek sengketa (SHM Nomor 1506 dan SHM Nomor 1505);
2. Menghukum tergugat II dan tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa (SHM Nomor 1506 dan SHM Nomor 1505);

3. Menghukum tergugat III untuk membayar ganti rugi kepada penggugat secara langsung dan seketika sejumlah Rp75 juta;
4. Menghukum tergugat II dan tergugat III untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,- untuk setiap harinya jika ternyata tergugat II dan tergugat III lalai dan atau terlambat melaksanakan putusan pengadilan setelah perkara ini mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 230/PDT/2015/PT.SBY tanggal 14 Juli 2015, menguatkan putusan pengadilan negeri tersebut. Tergugat II kemudian mengajukan kasasi. Dalam memori kasasinya, tergugat II mengajukan argumentasi yang intinya berpegangan pada asas oportunitas, yakni hukum seharusnya memberi prioritas perlindungan kepada pihak yang terlebih dahulu membeli suatu objek tertentu dibanding pihak lain yang belakangan membeli objek yang sama. Di tingkat kasasi, Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 952/K/Pdt/2016 menolak permohonan kasasi dari para pemohon kasasi (tergugat I dan tergugat II) tersebut.

B. Rumusan Masalah

Dalam sengketa jual beli tanah antara ‘pembeli’ melawan ‘pembeli,’ kunci untuk menilai siapa pembeli yang berhak dan patut mendapat perlindungan hukum, adalah dengan membuktikan iktikad baik pembeli. Permasalahannya, asas iktikad baik bersifat abstrak, sehingga untuk membuktikannya adalah melihat upaya yang telah dilakukan pembeli berdasarkan prinsip kehati-hatian (*duty of care*), maka rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana hakim menilai pembeli yang berhati-hati yang patut mendapat perlindungan hukum?
2. Kapan pembeli dapat dikategorikan beriktikad baik berdasarkan prinsip *duty of care*?

C. Tujuan dan Kegunaan

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, tujuan dari penulisan ini adalah bagaimana menilai pembeli yang patut mendapat perlindungan hukum dengan mempertimbangkan prinsip *duty of care* sebagai dasar untuk menentukan siapa pembeli beriktikad baik, terutama ketika terjadi sengketa antara sesama pembeli dalam perkara berobjek tanah.

Kegunaan penulisan ini, untuk memberikan sumbangan pemikiran mengenai dinamika dan perkembangan penafsiran hakim mengenai pembeli beriktikad baik, khususnya menggunakan prinsip *duty of care* sebagai dasar pertimbangan dalam menentukan pembeli beriktikad baik yang patut mendapat perlindungan hukum.

D. Tinjauan Pustaka

1. Asas Iktikad Baik dan *Duty of care*

Asas hukum adalah jiwanya hukum, karena ia merupakan dasar lahirnya (*ratio legis*) peraturan hukum dan putusan hakim (Rahardjo, 1986: 85). Meski asas hukum bukan peraturan hukum, tidak ada hukum yang bisa dipahami tanpa mengetahui asas-asas hukum yang ada di dalamnya. Sebagai jiwa hukum, asas hukum ini memberi makna etis kepada peraturan hukum dan putusan pengadilan. Karena itu, sebelum mengkaji lebih jauh putusan hakim mengenai putusan perkara sengketa pembeli yang mengklaim beriktikad

baik, maka perlu terlebih dahulu menelusuri dan memperjelas asas iktikad baik dan *duty of care*.

Doktrin iktikad baik dalam hukum Romawi berasal dari doktrin *ex bona fides*. Doktrin yang mensyaratkan adanya iktikad baik dalam kontrak ini memiliki sejarah yang panjang dalam perkembangan hukum Romawi, yang apabila dilacak akarnya, dipengaruhi oleh etika Yunani klasik (Ikonomi & Zyberaj, 2013: 481). Konsep ide tentang iktikad baik (kejujuran dan kepatutan) dalam perjanjian, tentu juga hidup pada masyarakat Indonesia.

Syarat seorang pembeli yang beriktikad baik, agar mendapatkan perlindungan hukum harus dilihat dari dua aspek, yaitu: *pertama*, aspek subjektif, bahwa pembeli harus jujur; *kedua*, aspek objektif, bahwa para pihak harus melaksanakan kewajibannya secara patut (Yee, 2015: 221).

Dari hasil studi literatur “pembeli yang beriktikad baik” ditafsirkan sebagai “pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli” (Putro, et.al., 2016). Pendapat tersebut dapat ditemui, antara lain, dalam literatur berikut ini:

- a. Pembeli yang beriktikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik (Subekti, 2014: 15).
- b. Pembeli yang beriktikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu (Khairandy, 2004: 194).
- c. Pembeli yang beriktikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang

melekat pada barang yang dibelinya itu (Hernoko, 2008: 25).

Secara umum, asas iktikad baik cenderung dihubungkan dengan prinsip *duty of care*, misalnya pertanggungjawaban direksi dalam hukum perusahaan (Bishop, 2007), hukum kontrak (Forte, 1999), dan menentukan lingkup kelalaian dalam perbuatan melawan hukum (Bayles, 1987).

Khusus untuk jual beli benda tidak bergerak terdaftar, misalnya tanah, tentu prinsip *duty of care* menjadi pertimbangan untuk menentukan adanya iktikad baik dari pihak pembeli. Namun di Indonesia, tidak banyak literatur yang menghubungkan pembeli beriktikad baik dengan prinsip *duty of care* dalam jual beli tanah. Pada awalnya, misalnya pemikiran Subekti dan Harsono, tidak menyinggung adanya suatu kewajiban bagi seorang pembeli untuk menerapkan prinsip kehati-hatian. Sedangkan, dalam perkembangannya kemudian, penulis yang mengangkat prinsip kehati-hatian dalam jual beli tanah dapat dilihat dari karya Santoso (Santoso, 2015), meski menjelaskan secara sumir mengenai prinsip kehati-hatian dalam jual beli tanah.

Santoso, dengan merujuk pada pendapat Hutagalung, berpendapat bahwa seorang calon pembeli dapat dikatakan beriktikad baik, apabila sebelum membeli tanah meneliti dahulu keabsahan dari pemilik tersebut. Dalam hal ini, peran dari PPAT sebagai pembantu penyelenggara pendaftaran tanah menjadi sangat penting. Seseorang dapat dikatakan memperoleh tanah dengan iktikad baik, apabila ia memperoleh tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menyerobot, atau tidak menduduki tanah milik orang lain, lalu diterbitkan patuk pajak bukti/*landrente*, girik,

pipil, kekitir, atau kutipan letter C oleh kepala desa/kepala kelurahan (Santoso, 2015: 174-175).

Selanjutnya, Khairandy mengembangkan pengertian iktikad baik, tidak hanya digantungkan pada ketidaktahuan pembeli terhadap cacat cela barang yang diperjualbelikan, melainkan melihat kewajiban-kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli tanah yang harus dipenuhi, misalnya secara memadai dan patut meneliti data yuridis dan data fisik sebelum dan saat jual beli dilakukan. Menurut Khairandy, seseorang dapat dikategorikan sebagai pembeli beriktikad baik, ketika dia memenuhi prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam melakukan transaksi atau negosiasi. Prinsip *duty of care* ini merupakan pengembangan dari yurisprudensi di Belanda, walaupun tidak dijumpai satu ketentuan dalam BW (Baru) yang mengatur kewajiban umum iktikad baik dalam hubungan prakontrak, tetapi yurisprudensi telah mengakui adanya kewajiban tersebut (Khairandy, 2013: 149-150).

2. *Duty of Care* dalam Putusan Pengadilan

Prinsip *duty of care* ini telah berkembang dan menjadi yurisprudensi di Belanda, walaupun tidak dijumpai satu ketentuan dalam BW (Baru) yang mengatur kewajiban umum iktikad baik dalam hubungan prakontrak, tetapi yurisprudensi telah mengakui adanya kewajiban tersebut. Di Belanda, dalam perkara *Baris v. Riezenkamt*, HR 15 November 1957, NJ 1958, 67, *Hoge Raad* memutuskan bahwa hubungan hukum prakontrak merupakan suatu hubungan hukum yang dikuasai iktikad baik (*een rechtsverhouding die door de geode trouw beheerst wordt*) (Khairandy, 2013: 150).

Iktikad baik pada tahap prakontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material

bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu. Sehubungan dengan hal ini, putusan-putusan *Hoge Raad* menyatakan, bahwa para pihak yang bernegosiasi masing-masing memiliki kewajiban iktikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoeksplicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan (*mededelingsplicht*) (Khairandy, 2013: 150).

Terkait negosiasi dalam jual beli rumah, misalnya, orang yang akan membeli rumah tersebut wajib meneliti apakah rencana resmi mengenai rumah itu, seperti rencana pencabutan hak milik. Jika dia tidak melakukan kewajiban tersebut, ternyata hak milik atas tanah tersebut dicabut, maka dia tidak dapat menuntut pembatalan kontrak, karena adanya kesesatan. Di pihak lain, penjual memiliki kewajiban untuk menjelaskan semua informasi yang dia ketahui dan penting bagi pembeli. Kalau dia telah menyatakan dengan tegas bahwa tidak ada rencana resmi yang demikian itu, pembeli dapat mempercayai pernyataan itu, dan pembeli itu tidak perlu meneliti lagi. Hakim harus mempertimbangkan kewajiban-kewajiban itu satu dengan lainnya dengan ukuran iktikad baik.

Iktikad baik dalam prakontrak mewajibkan para pihak untuk menjelaskan dan meneliti fakta material dari objek tanah yang menjadi transaksi jual beli. Dijelaskan bahwa kasus-kasus yang ada didominasi oleh perkara yang berkaitan dengan jual beli dan berkaitan pula dengan peralihan hak. Dari sisi ini, sesungguhnya permasalahan-permasalahan tersebut dapat didekati dari sisi iktikad baik yang bersifat subjektif dalam peralihan hak yang diatur Pasal 530-537 (*bezit* dengan iktikad baik) dan Pasal 1386 KUHPerdara (pembayaran dengan iktikad baik) (Khairandy, 2013: 162).

Perkembangan awal pemaknaan asas iktikad baik di Indonesia, lebih melihat pada ketidaktahuan pembeli terhadap cacat cela peralihan hak dibanding menekankan upaya kehati-hatian pembeli sebelum dan saat jual beli dilakukan. Misalnya, terlihat dalam perkara *Andrianus Hutabarat dan ST. Osman Hutabarat v. Kristian Situmeang dan Heini Panjaitan*, Putusan Mahkamah Agung Nomor 242 K/Sip/1958 tanggal 5 November 1958. Di sini ukuran atau standar iktikad baik didasarkan pada kejujuran pihak penjual karena melakukan transaksi di depan kepala kampung. Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa jika pembeli (tergugat) tidak mengetahui adanya cacat hukum tersebut, maka ia adalah pembeli yang beriktikad baik. Jika dikaitkan dengan Pasal 531 KUHPdata, seseorang pembeli yang dapat dikatakan beriktikad baik manakala ia memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik di mana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung di dalamnya. Pandangan hakim yang sama juga diberikan dalam perkara *Nyi Hajiami, Nyi Siti, dan Nyi Anti v. Ahud dan Mardjuk*, Putusan Mahkamah Agung Nomor 120 K/SIP/1957 tanggal 10 Januari 1957.

Khairandy mengatakan, hakim dalam perkara-perkara ini tidak menelusuri lebih lanjut apakah pembeli juga sedemikian rupa telah melakukan kewajiban meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi yang bersangkutan. Dengan penelusuran ini akan dapat diketahui apakah pembeli setelah meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi yang ada, ternyata betul-betul tidak mengetahui cacat hukum, sehingga dia dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beriktikad baik. Apabila setelah mengetahui adanya cacat tersebut, tetapi tetap juga membeli tanah tersebut, maka dia adalah

pembeli yang beriktikad buruk (Khairandy, 2013: 163).

Dari kasus-kasus tersebut, Khairandy ingin menegaskan bahwa untuk menentukan apakah pembeli beriktikad baik (*good faith*) atau beriktikad buruk (*bad faith*) dalam transaksi jual beli tanah dapat dipergunakan kriteria: jika setelah membaca surat jual beli tanah, pembeli menemukan keterangan di dalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama lainnya, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan siapa sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli ini, pembeli seharusnya meneliti masalah tersebut. Bilamana tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan, padahal kemudian ternyata tanah tersebut bukan milik penjual, maka pembeli yang demikian ini termasuk pembeli yang beriktikad buruk (*bad faith*) dan tidak akan dilindungi oleh hukum. Adanya keterangan yang saling bertentangan seharusnya mendorong pembeli untuk meneliti fakta material tersebut. Seharusnya, penekanan kewajiban tidak hanya dikaitkan dengan keragu-raguan seperti yang muncul dalam perkara, tetapi kewajiban itu ditekankan pada setiap transaksi yang dilakukan pembeli (Khairandy, 2013: 165).

Dari penjelasan di atas, pembuktian iktikad baik subjektif yang disamakan dengan kejujuran, tidak ada unsur tipu daya dan tidak mengambil keuntungan dengan cara merugikan orang lain bisa diukur melalui terpenuhinya prinsip kehati-hatian oleh kedua belah pihak, di mana penjual harus menjelaskan fakta material dan pembeli harus melakukan penelitian terhadap tanah yang menjadi objek transaksi jual beli. Oleh karena itu, seorang pembeli yang tidak melakukan penelitian terlebih dahulu mengenai tanah yang menjadi objek transaksi jual beli, akan dikategorikan sebagai pembeli yang tidak beriktikad baik.

Selain penjual, dalam perjanjian jual beli tanah, pembeli juga memiliki kewajiban-kewajiban. *Pertama*, dia wajib membayar harga sesuai dengan kesepakatan. *Kedua*, dia juga wajib melakukan usaha yang patut meneliti terkait dengan objek transaksi, yaitu berusaha untuk mengetahui kepemilikan yang sah dari tanah yang diperjualbelikan. Oleh karena itu, apabila seorang pembeli tidak melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap tanah yang menjadi objek transaksi jual beli, maka dia dianggap sebagai pembeli yang beriktikad buruk. Sehingga, apabila ada gugatan dari seorang pemilik asal, dia tidak mendapat perlindungan hukum. Sebagai perbandingan, terdapat dua putusan pengadilan yang serupa dengan kasus yang dibahas tetapi saling berseberangan, yakni Putusan Nomor 3070 K/Pdt/2003 dan Putusan Nomor 744 K/Pdt/2008.

Dalam kasus penjual bukan pihak yang berhak menjual, maka dalam Putusan Nomor 3070 K/Pdt/2003, dipertimbangkan “jual beli tanah yang dilakukan dua kali, maka jual beli yang kedua harus dinyatakan tidak sah, karena pada waktu jual beli kedua itu pihak penjual tidak lagi sebagai pemilik atas tanah yang dijual tersebut.” Sementara, dalam sejumlah putusan yang serupa dengan sengketa di atas adalah Putusan Nomor 744 K/Pdt/2008. Jual beli tanah, misalnya di bawah tangan atau menurut ketentuan hukum adat adalah bersifat terang dan tunai. Terang berarti jual beli harus disaksikan publik atau pemangku adat, yang tentunya diharapkan mengetahui segala persoalan tanah di wilayahnya.

Di dalam Putusan Nomor 744 K/Pdt/2008, dipertimbangkan bahwa “walaupun tergugat lebih dahulu membeli tanah sengketa, namun karena tidak disaksikan pejabat, maka jual beli tersebut tidak sah.” Artinya, lembaga peradilan tidak dapat memberi perlindungan terhadap pembeli tanpa

disaksikan oleh pejabat pemerintah atau pejabat adat. Ia dianggap pembeli sembunyi-sembunyi, dan tidak beriktikad baik.

Dua putusan di atas jelas saling bertentangan. Apabila dikaitkan dengan kajian pokok tulisan ini (Putusan Nomor 99/Pdt.G/2014/PN.Bwi, Putusan Nomor 230/PDT/2015/PT.SBY, dan Putusan Nomor 952/K/Pdt/2016), maka Putusan Nomor 3070 K/Pdt/2003 yang berpendapat, jual beli tanah yang dilakukan dua kali, maka jual beli yang kedua harus dinyatakan tidak sah, tentu lebih menguntungkan posisi tergugat II. Sedangkan, Putusan Nomor 744 K/Pdt/2008 yang berpendapat walaupun tergugat lebih dahulu membeli tanah sengketa, namun karena tidak disaksikan pejabat maka jual beli tersebut tidak sah, jelas menguntungkan posisi penggugat. Artinya putusan-putusan pengadilan sendiri di atas, masih menunjukkan perbedaan yang ‘menganga’ dalam menilai, kapan seorang pembeli dikategorikan beriktikad baik. Sejauh ini, Mahkamah Agung sebenarnya telah mencoba untuk merumuskan perlindungan pembeli beriktikad baik, melalui kesepakatan rapat pleno kamar perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012. Di dalam butir IX dirumuskan bahwa: “perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah); pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.”

Hal serupa juga berlaku bagi pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik, di mana disebutkan pula di dalam butir VIII bahwa: “pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.”

Dalam kesepakatan-kesepakatan rapat pleno kamar perdata selanjutnya, sebagaimana dilampirkan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang menyempurnakan SEMA Nomor 5 Tahun 2014, kriteria pembeli yang beriktikad baik telah lebih diperjelas lagi oleh Mahkamah Agung, dengan kriteria sebagai berikut (dikutip sebagaimana aslinya):

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
- Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
 - i. dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui kepala desa/lurah setempat).
 - ii. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Penelusuran putusan-putusan pengadilan dalam sengketa jual beli yang mempertimbangkan prinsip *duty of care*, tidak banyak ditemukan dalam putusan. Meski Mahkamah Agung sebenarnya sudah mulai mempertimbangkan prinsip *duty of care*, secara implisit misalnya, terlihat dalam Putusan Nomor 4340 K/Pdt/1986 dan Putusan Nomor 1816 K/Pdt/1989. Dalam kasus ini, Mahkamah Agung selain membebaskan kewajiban penjual untuk menjelaskan fakta material, pembeli juga harus memiliki kewajiban untuk meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi tersebut. Kedua putusan itu, pada dasarnya menekankan prinsip kehati-hatian, pembeli untuk tidak begitu saja percaya penjelasan penjual, melainkan juga harus bertindak secara memadai dan patut mencari tahu, mencermati, dan meneliti terlebih dahulu, sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan (Putro, 2016: 89).

II. METODE

Setiap perundang-undangan dan putusan yang dibuat tidak lahir dari ruang hampa, melainkan juga didasari sejumlah asas atau prinsip dasar. Berangkat asumsi tersebut, penulis perlu menyelami asas-asas atau prinsip dalam kaidah, karena asas-asas ini mengandung tuntutan etis yang menjembatani antara peraturan perundangan dengan penafsiran hakim dalam putusannya.

Tulisan ini berusaha mendialogkan putusan hakim mengenai pembeli yang beriktikad baik dengan asas-asas dalam hukum perdata dan hukum agraria terutama terkait asas iktikad baik dan *duty of care* dalam jual beli berobjek tanah. Karena asas iktikad baik dan *duty of care* ini bersifat abstrak, penulis perlu mengkaji dan menelusuri pendapat para ahli hukum perdata yang ditulis dalam buku, jurnal, hasil penelitian, dan artikel ilmiah lainnya terkait dengan asas-asas tersebut.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembeli kedua (penggugat) melawan pembeli pertama (tergugat II) dalam sengketa jual beli tanah, karena objek yang sama dijual dua kali oleh penjual. Posisi hukumnya dilematis, kedua pembeli sama-sama merasa mempunyai hak atas tanah sengketa karena telah membeli objek yang sama dari penjual. Dalam sengketa pembeli pertama melawan pembeli kedua, menurut ilmu pasti (eksak), tentu pembeli pertama yang berhak, karena ketika objek dijual untuk yang kedua kali, penjual sesungguhnya sudah tidak berhak, karena objek telah beralih kepada pembeli pertama. Tetapi, karena objek sengketa adalah tanah, benda tidak bergerak yang terdaftar, analisis masalahnya menjadi tidak sesederhana rumus

matematika, bahwa pembeli yang pertama pasti yang berhak.

Ilmu hukum memang bukan ilmu pasti. Hakim perlu menilai iktikad baik pembeli, terutama upaya kehati-hatian pembeli, sehingga pada akhirnya nanti dapat dipertimbangkan, siapa pembeli yang beriktikad baik yang patut mendapat perlindungan hukum dan berhak atas kepemilikan tanah objek perkara tersebut.

Kembali ke konteks sengketa pembeli pertama (tergugat II) melawan pembeli kedua (penggugat), yakni dalam Putusan Nomor 99/Pdt.G/2014/PN.Bwi, Putusan Nomor 230/PDT/2015/PT.SBY, dan akhirnya berkekuatan hukum tetap pada Putusan Nomor 952/K/Pdt/2016. Hakim pada pengadilan tingkat pertama mempertimbangkan bahwa jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak, peralihan hak (jual belinya) diatur secara limitatif dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Sehingga, syarat sahnya peralihan hak atau alas hak jual beli atas suatu tanah, selain harus dikaji dengan memperhatikan ketentuan jual beli pada umumnya, juga harus memperhatikan ketentuan jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan berbagai peraturan pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah.

Analisis hakim dalam pertimbangannya, walaupun para pihak adalah orang Indonesia asli, perlu memperhatikan pedoman (kaidah hukum) ketentuan yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPperdata yang mengatur “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan.” Dengan demikian, perjanjian jual beli melahirkan kewajiban secara

bertimbang balik kepada para pihak yang membuat perjanjian, yakni dari penjual berkewajiban menyerahkan barangnya (hak kebendaan), dan dari sisi pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut, yakni sejumlah uang yang telah ditentukan nilai mata uangnya dan jumlahnya (Putusan Nomor 99/Pdt.G/2014/PN.Bwi).

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak, mengenai apa yang dikehendaki oleh para pihak. Oleh karena jual beli merupakan perjanjian konsensual (Pasal 1458 KUHPdata), maka dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang yang bersangkutan mencapai sepakat tentang kebendaan dan harganya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar, khusus terhadap jual beli benda tidak bergerak (*in casu* tanah objek perkara) diperlukan tindakan hukum lain, yakni adanya penyerahan (*levering*) atas objek jual beli di hadapan PPAT. Masalahnya adalah, ternyata pada saat terjadinya transaksi jual beli antara penggugat dengan tergugat III, tanah objek sengketa yang diperjualbelikan tersebut masih dikuasai oleh tergugat II. Padahal penggugat telah membayar lunas harga tanah berdasarkan akta jual beli, dan dibaliknamakan menjadi nama penggugat. Di sisi lain, tergugat II telah membayar lunas tanah sengketa berdasarkan kuitansi pembayaran dan surat pernyataan jual beli.

Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti akta otentik dibuat di hadapan notaris/PPAT. Menurut ketentuan Pasal 1870 KUHPdata, akta otentik memberikan para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya, sehingga akta otentik

merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dilakukan. Hakim berpendapat, apabila ia memberikan suatu bukti yang sempurna, maka ia merupakan alat bukti yang mengikat.

Asal usul tanah sengketa yang dikuasai oleh tergugat II diperoleh dari SW, dan SW memperoleh tanah tersebut dari tergugat III. Akan tetapi, saat transaksi jual beli antara tergugat III selaku penjual dengan SW selaku pembeli, begitu pula saat transaksi jual beli antara SW selaku penjual dengan tergugat II selaku pembeli, tidak dilakukan di depan perangkat desa dan ataupun PPAT (Putusan Nomor 99/Pdt.G/2014/PN.Bwi).

Pada saat dilakukan transaksi jual beli oleh tergugat II, tanah sengketa belum ada sertifikatnya, sebab jual beli antara tergugat II dengan SW dilakukannya pada tanggal 20 Desember 2012 dan tanggal 29 Desember 2012, tanah sengketa belum bersertifikat atas nama tergugat III (*vide* bukti TII-4 dan TII-5). Tergugat II menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp7 juta kepada tergugat III pada tanggal 16 Januari 2013 dan tanggal 17 Januari 2013 untuk membantu proses pensertifikatan kedua tanah sengketa dari tergugat III ke nama tergugat II. Akan tetapi, tindakan hukum transaksi atas tanah sengketa yang dilakukan oleh tergugat II tersebut dengan SW, demikian pula transaksi jual beli sebelumnya antara tergugat III dengan SW tidak disaksikan oleh perangkat desa yang lazim menjadi saksi dan atau mencatat adanya transaksi jual beli tersebut dalam buku catatan atas tanah di suatu desa (Putusan Nomor 99/Pdt.G/2014/PN.Bwi).

Kemudian, tergugat III menjual objek tanah sengketa kepada penggugat berdasarkan Akta

Jual Beli Nomor 1655/JB/X/2013 ditandatangani di hadapan notaris/PPAT pada tanggal 18 Oktober 2013, sementara Akta Jual Beli Nomor 1656/JB/X/2013 ditandatangani pada tanggal 21 Oktober 2013, kemudian diajukan proses balik nama ke atas nama penggugat tanggal 31 Oktober 2013 (vide bukti P-3 dan P-4). Hakim menilai iktikad baik kedua pembeli yang bersengketa tersebut dengan prinsip *duty of care* (kehati-hatian). Menurut hakim, prinsip iktikad baik berhubungan dengan prinsip *duty of care*, yaitu suatu kewajiban untuk bertindak secara hati-hati, yang kadang-kadang dirumuskan juga sebagai suatu kewajiban atau keharusan, yang diakui oleh hukum, yang mensyaratkan agar supaya seseorang bertindak sesuai dengan suatu ukuran tingkah laku tertentu "*a certain standard of conduct*" untuk melindungi orang-orang lain terhadap suatu risiko yang menurut nalar sebenarnya tidak perlu terjadi (*unreasonable risk*).

Hakim berpendapat bahwa asas iktikad baik memegang peranan penting dalam transaksi jual beli, di mana sebelum dilakukan jual beli para pihak memiliki kewajiban iktikad baik yakni kewajiban untuk meneliti objek yang dijadikan jual beli dan kewajiban untuk memberitahukan dan menjelaskan objek yang akan dibelinya. Dalam kasus ini, pembeli wajib meneliti berkaitan dengan objek jual beli sedangkan penjual memiliki kewajiban untuk menjelaskan semua informasi yang dia ketahui dan penting bagi pembeli.

Tergugat II menyangkal dalil gugatan penggugat dengan argumentasi balik, justru penggugat melakukan jual beli tidak dengan iktikad baik. Penggugat, menurut tergugat II, telah bertindak dengan tidak hati-hati (ceroboh) dan ataupun tidak dengan iktikad baik didasarkan pada alasan pada saat jual beli berlangsung ada

alasan hak bagi tergugat II di atas tanah objek perkara. Terlebih lagi, tergugat II sejak membeli telah menanamkan tanah tersebut dengan pohon jeruk dan menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 2012 sampai sekarang. Akan tetapi masalahnya adalah objek tanah sengketa yang telah dibeli oleh penggugat adalah suatu tanah yang telah bersertifikat.

Dalam jual beli atas tanah yang telah bersertifikat dan dilakukan di hadapan PPAT, dan sebelumnya telah dicek keabsahan dari sertifikat tanah tersebut serta telah diteliti/dicocokkan identitas penjual adalah sama dengan nama yang tercantum dalam sertifikat tanah. Di samping kecakapan bertindak dalam hukum serta dibantu/disetujui oleh istri tergugat III, maka menurut akal sehat dan nalar manusia pada umumnya (*resonable man*), tentunya penggugat selaku pembeli bertindak dengan penuh kehati-hatian dan beriktikad baik dalam melakukan transaksi jual beli atas tanah objek perkara dimaksud.

Sebaliknya, hakim menilai, transaksi-transaksi atas tanah sengketa yang telah dilakukan tergugat II tidak memenuhi syarat untuk sahnya suatu transaksi atas tanah, karena tidak dilakukan di hadapan perangkat aparat desa yang lazim bertindak sebagai saksi dan atau sekaligus mencatat atas terjadinya transaksi atas tanah tersebut, di buku administrasi tanah yang ada di desa. Atas dasar pertimbangan itu, hakim berpendapat, transaksi atas tanah yang telah dilakukan oleh tergugat II tersebut tidak memenuhi syarat sahnya suatu transaksi atas tanah, yakni tidak berlangsung secara terang. Padahal syarat sahnya transaksi atas tanah manakala tidak dilakukan oleh dan atau di depan PPAT harus memenuhi syarat sahnya suatu transaksi atas tanah, yaitu berlangsung secara riil, tunai, dan terang.

Pengertian riil, tunai, dan terang ini dapat diartikan sebagaimana diuraikan dalam Harsono (2005: 29); Soekanto (1983: 211); dan Sumarjono (2001: 119) seperti berikut:

- Riil berarti kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata misalnya telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.
- Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih.
- Disebut terang, jika dilakukan di hadapan kepala adat atau kepala desa yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut (ditambah dengan saksi-saksi) sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.

Kekeliruan fatal tergugat II, melakukan jual beli tidak sesuai prosedur, jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, atau minimal tidak di depan kepala desa dan saksi-saksi, sehingga tidak memenuhi unsur “terang.” Sehingga, lembaga peradilan tidak dapat memberi perlindungan terhadap pembeli tanpa disaksikan oleh pejabat pemerintah atau pejabat adat. Sebaliknya, dalam pertimbangannya, hakim menilai bahwa penggugat telah dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya yakni telah melakukan transaksi jual beli atas objek perkara secara sah yang dilakukan di hadapan PPAT, dan sudah melalui prosedur hukum yang sah, sehingga terbit SHM dari nama tergugat III dibaliknamakan menjadi nama penggugat.

Apabila dicermati, penggugat juga mempunyai kelemahan, sehingga mengapa sengketa antar pembeli ini akhirnya tidak

terhindarkan. Meski, penggugat telah memenuhi prosedur (jual beli di hadapan PPAT yang juga membantu pengecekan sertifikat di kantor pertanahan), sebagai pembeli, ia juga lalai tidak memeriksa data fisik. Perlu diketahui bahwa PPAT pada dasarnya tidak wajib melakukan pengecekan kebenaran data fisik dalam jual beli tanah terkait (Wawancara dengan PPAT (Mataram), Maudy Margretha Rarung, 23 Oktober 2016; lihat juga, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; periksa juga Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT). Artinya, pembeli sendiri harus melakukan kewajiban mengecek data fisik tersebut. Sehingga, pada praktiknya, apabila pembeli pasif menyerahkan semua pengurusan kepada PPAT tanpa aktif memeriksa secara cermat data fisik tanah terkait, mungkin saja terdapat kekeliruan yang dapat merugikan pembeli.

Pengecekan kebenaran data fisik itu, misalnya, bertanya kepada kepala desa/dusun atau para pemilik tanah yang berdampingan dengan objek yang akan dibeli untuk memastikan apakah penjual adalah pihak yang berhak, atau apakah hak atas tanah itu telah beralih atau masih dikuasai oleh pihak lain. Apabila pembeli telah berhati-hati dan cermat memeriksa data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli, maka ia patut mendapat perlindungan hukum, meski di kemudian hari ternyata peralihan hak itu ternyata diketahui terdapat cacat cela atau status penjual baru diketahui tidak berhak.

Sebaliknya, pembeli tidak dianggap sebagai pembeli yang beriktikad baik, karena ia adalah pembeli yang ceroboh, yakni sama sekali tidak meneliti dan mencermati hak dan status para penjual atas tanah terperkara, sehingga apabila di

kemudian hari terjadi sengketa ia tidak dilindungi. Demikian pula, apabila pembeli telah memeriksa data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli, sehingga mengetahui adanya cacat cela dalam perolehan tanah sengketa, namun tetap meneruskan jual beli, maka dia dapat dianggap tidak beriktikad baik, sehingga tidak dilindungi.

Sehubungan dengan prinsip *duty of care*, pelajaran yang menarik dari cara bernalar hakim dalam perkara tersebut adalah tidak hanya berupaya menemukan kebenaran hukum pada hubungan kausalitas semata, melainkan 'mengangkat' persoalan hukum pada ranah asas yakni dengan bertumpu pada asas 'imputasi,' yakni menautkan tanggung jawab/kewajiban kepada subjek tertentu dalam situasi peristiwa atau keadaan tertentu. Pada titik ini, hakim harus menemukan asas di balik kaidah hukum. Asas atau prinsip hukum digali dari dunia *sollen* (yaitu nilai moralitas) yang sekalipun tidak dirumuskan secara tegas atau dipoitifkan dalam peraturan perundang-undangan – tetapi ia dapat menjadi segugus pedoman normatif dan dipandang amat patut dalam masyarakat.

Tentu, penulis mengapresiasi upaya hakim mendialogkan asas-asas, kaidah, dengan fakta-fakta yuridis dalam pertimbangannya. Tetapi, apabila dicermati, dalam perkara sengketa ini (Putusan Nomor 99/Pdt.G/2014/PN.Bwi; Putusan Nomor 230/PDT/2015/PT.SBY; dan Putusan Nomor 952/K/Pdt/2016), sebenarnya baik penggugat maupun tergugat II, sama-sama tidak memenuhi prinsip *duty of care*. Meski tentu dapat dipahami, hakim akhirnya harus memutus salah satu dari dua pembeli yang sama-sama mengklaim dirinya pihak yang paling berhak. Dalam perkara ini, putusan hakim cukup tepat, yakni memutus penggugat yang telah melakukan jual beli sesuai prosedur sebagai pihak yang

berhak. Sebaliknya, tergugat II yang melakukan jual beli tidak di hadapan pejabat yang berwenang dan saksi-saksi, mengabaikan sama sekali unsur "terang," sehingga tidak dilindungi hukum.

Hanya saja, hakim dalam pertimbangannya, terlalu prematur menilai penggugat telah memenuhi prinsip *duty of care*. Karena, sesungguhnya syarat kehati-hatian penggugat belum terpenuhi misalnya, tidak memeriksa data fisik sebelum dan saat jual beli dilakukan sehingga tidak tahu sama sekali bahwa tanah telah dikuasai oleh pihak lain. Seharusnya, hakim dalam pertimbangannya, cukup menyebut penggugat adalah pembeli yang telah memenuhi prosedur, bukan karena memenuhi prinsip *duty of care*.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis literatur dan putusan pengadilan di atas, maka jawaban atas rumusan masalah dapat disimpulkan sebagai berikut: *Pertama*, pertimbangan hakim dalam menilai pembeli beriktikad baik dan berhati-hati masih prematur yakni, dalam Putusan Nomor 99/Pdt.G/2014/PN.Bwi; Putusan Nomor 230/PDT/2015/PT.SBY; dan Putusan Nomor 952/K/Pdt/2016, hanya memperhatikan dipenuhi atau tidaknya syarat formal, misalnya jual beli telah dilakukan di hadapan PPAT. Terpenuhinya asas iktikad baik dan *duty of care* tidak sesederhana hanya melihat terpenuhinya syarat formal, melainkan juga melihat bagaimana upaya kehati-hatian dan kecermatan pembeli. Dalam konteks prinsip *duty of care*, seharusnya hakim mempertimbangkan, bagaimana upaya pembeli secara patut dan memadai apakah telah mencari tahu dan mencermati data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan.

Kedua, prinsip *duty of care* digunakan untuk menilai kapan pembeli dikategorikan sebagai pembeli beriktikad baik, apabila ia telah berhati-hati dan cermat memeriksa data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan, maka ia patut mendapat perlindungan hukum, meski di kemudian hari ternyata peralihan hak itu ternyata diketahui terdapat cacat cela atau status penjual baru diketahui tidak berhak. Sebaliknya, pembeli tidak dianggap sebagai pembeli yang beriktikad baik, karena sebelum dan pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti dan mencermati hak dan status para penjual atas tanah terperkara, sehingga apabila di kemudian hari terjadi sengketa ia tidak dilindungi. Apabila pembeli telah memeriksa data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli sehingga mengetahui adanya cacat cela dalam perolehan tanah sengketa, namun tetap meneruskan jual beli, maka dia dapat dianggap tidak beriktikad baik, sehingga tidak dilindungi.

Ketiga, melihat perkembangan sejumlah literatur dan putusan pengadilan, terjadi penajaman dalam memaknai pembeli beriktikad baik, yakni jika sebelumnya cukup dimaknai sebagai pembeli yang jujur, atau digantungkan pada ketidaktahuan pembeli mengenai adanya cacat cela dalam peralihan hak atas tanah yang dibelinya, dalam perkembangannya, ditambahkan dengan menekankan kewajiban pembeli untuk berhati-hati memeriksa dan mencermati data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan. Dalam menentukan kapan pembeli dikategorikan beriktikad baik, dalam perkembangannya, putusan-putusan pengadilan tidak hanya menggantungkan pada ketidaktahuan pembeli akan adanya cacat yuridis dalam peralihan haknya, melainkan juga menekankan prinsip *duty of care* yakni juga melihat upaya

pembeli untuk secara patut dan memadai memeriksa dan meneliti keabsahan tanah yang dibelinya sebelum dan saat jual beli dilakukan. Perkembangan yurisprudensi mengenai pembeli beriktikad baik dengan mengadopsi asas kecermatan dan kehati-hatian ini (*duty of care*), seharusnya menjadi semacam ‘pegangan’ para hakim bagi kasus yang serupa, untuk menilai kapan pembeli dikategorikan sebagai pembeli beriktikad baik.

DAFTAR ACUAN

- Bayles, M.D. (1987). *Principles of law a normative analysis*. Dordrecht, the Netherlands: D. Reidel Publishing Company.
- Bishop, C.G. (2007, Januari 24). A good faith revival of duty of care liability in business organization law. *Suffolk University Law School: Legal Studies Research Paper Series Research Paper 07-02*.
- Forte, A.D.M. (Ed). (1999). *Good faith in contract and property*. Oxford-Portland Oregon: Hart Publishing.
- Harsono, B. (2005). *Hukum agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan.
- Hernoko, A.Y. (2008). *Hukum perjanjian asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Yogyakarta: Mediatama.
- Ikonomi, E., & Zyberaj, J. (2013, Oktober). “Bona fides” principle’s value in pre-contractual liability. *Academic Journal of Interdisciplinary Studies*, 2(9), 481-486.

- Khairandy, R. (2004). *Iktikad baik dalam kebebasan berkontrak*. Jakarta: UI Press.
- _____. (2013). *Hukum kontrak Indonesia dalam perspektif perbandingan*. Yogyakarta: UII Press.
- Putro, W.D. et.al. (2016). *Penjelasan hukum pembeli beritikad baik: Perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik dalam sengketa perdata berobyek tanah*. Jakarta: LeIp.
- Subekti, R. (2001). *Hukum pembuktian*. Jakarta: PT Pradya Paramita.
- _____. (2014). *Aneka perjanjian*. Bandung: PT Aditya Bakti.
- Rahardjo, S. (1986). *Ilmu hukum*. Bandung: Alumni.
- Santoso, U. (2015). *Perolehan hak atas tanah*. Jakarta: Perdanamedia Gorup.
- Soekanto, S. (1983). *Hukum adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Sumarjono, M.S.W. (2001). *Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Yee, W.P.(2001). Protecting parties' reasonable expectations; A general principle of good faith. *Oxford University Commonwealth Law Journal*, 1(2), 211-213.
- Wawancara dengan PPAT Mataram, Maudy Margretha Rarung, 23 Oktober 2016.