

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah adalah salah satu objek yang diatur dalam Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA). yang menentukan bahwa "atas dasar hak mengusasi dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".<sup>1</sup>

UUPA sebagai aturan dasar atas hak milik tanah yang menerapkan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah, dengan ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Tanah dapat diperjualbelikan selama tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Meskipun pemilik tanah memiliki kewenangan untuk mengalihkan hak miliknya. Sebagaimana dalam pasal 7 UUPA menyatakan bahwa "Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan".<sup>2</sup> Maksud dari isi pasal tersebut yaitu bahwa seseorang tidak boleh memiliki tanah yang terlalu banyak atau terlalu luas karena bisa merugikan masyarakat umum. Hal ini untuk mencegah terjadinya penguasaan

---

<sup>1</sup> H.M. Arba., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm.7.

<sup>2</sup> Maria S.W. Sumardjono *Jurnal Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA dan Penerapannya* hlm 4.

tanah atas satu orang saja yang bisa mengakibatkan kerugian pada orang lain. Aturan ini dibuat untuk membatasi jumlah tanah yang boleh dimiliki seseorang agar kepemilikan tanah bisa lebih merata dan dapat dimanfaatkan untuk kepentingan bersama, bukan hanya menguntungkan satu orang saja.

Prinsip ini bertujuan untuk menjamin pemanfaatan tanah secara adil dan merata, serta mendukung kesejahteraan seluruh masyarakat. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian.<sup>3</sup> Jual beli tanah merupakan hal yang sering dilakukan oleh masyarakat, namun tidak dapat dipungkiri bahwa proses jual beli tanah yang dilakukan belum semuanya memenuhi asas tunai dan terang. Setelah dilakukan pembayaran dan mendapatkan kuitansi, transaksi jual beli tanah tersebut tidak dituangkan dalam akta jual beli dan juga tidak melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Transaksi jual beli tanah semacam itu berpeluang besar akan menimbulkan permasalahan hukum.<sup>4</sup>

Penjualan tanah yang digadaikan ialah suatu tindakan yang dilakukan pemilik tanah dengan menjual tanah miliknya yang telah dijadikan jaminan utang kepada pihak lain (biasanya Bank atau Lembaga Keuangan). Pada umumnya, legalitas atas kepemilikan tanah yang digadaikan tidak boleh dijual tanpa persetujuan dari pihak yang menerima gadai, karena tanah tersebut berfungsi sebagai jaminan pembayaran utang. Penjualan tanah gadai tanpa mengikuti prosedur atau ketentuan yang sudah ditetapkan dalam Kitab Undang-Undang

---

<sup>3</sup> Pasal 1457, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>4</sup><https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html> Diakses 12 September 2024 Pukul 14.35.

Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) dapat menyebabkan masalah hukum bagi para pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah gadai.<sup>5</sup> Dalam perjanjian gadai benda yang dijamin haruslah dilepaskan dari kekuasaan si pemberi gadai dan diserahkan kepada pemegang gadai.

Gadai tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian. Dalam pasal 7 Undang-Undang tersebut dinyatakan bahwa "barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai mulai berlakunya peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan".<sup>6</sup>

Seorang penjual memiliki hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan harga yang telah disepakati. Penjual memiliki hak atas barang yang dijual sampai pembeli membayar secara penuh, yang dikenal sebagai hak retensi atau hak pemegangan. Kewajiban penjual untuk menyampaikan barang kepada pembeli sesuai dengan perjanjian untuk memberikan jaminan atau kepastian atas kualitas barang yang dijual serta wajib memberikan bukti atau tanda terima kepada pembeli sebagai bukti transaksi.<sup>7</sup>

Seorang Pembeli berhak untuk menerima barang yang sesuai dengan perjanjian. Apabila barang tidak sesuai dengan kualitas atau spesifikasi yang

<sup>5</sup> M. Budiarto, "Peralihan Hak Milik Tanah dengan Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia", *Jurnal Hukum Pertanahan dan Agraria*, Vol. 5, No. 1, 2021, hlm. 35.

<sup>6</sup> <https://www.gresnews.com/berita/tips/82148-hukum-gadai-tanah-pertanian/> Diakses 7 November 2024 Pukul 8.50.

<sup>7</sup> Marpaung, Mutia Kanza Br, Nurarafah, and Tri Widya Kurniasari,. *Pelaksanaan Sita Eksekusi Dan Lelang Terhadap Barang Jaminan Kredit Macet Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kisaran*. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh 6, no. 4

disepakati, pembeli memiliki hak untuk menuntut ganti rugi. Pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga jual sesuai dengan perjanjian.<sup>8</sup>

Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal”. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan.<sup>9</sup> Berdasarkan syarat tersebut yang menjadi permasalahan yaitu terkait dengan syarat kepemilikan atas tanah menjadi tidak sah diakibatkan sebab yang halalnya dilanggar oleh penjual.

Asas itikad baik (*good faith principle*) suatu prinsip yang mengharuskan para pihak dalam suatu perjanjian untuk bertindak secara jujur, terbuka, dan adil. Dalam konteks jual beli tanah, asas ini berlaku baik bagi penjual maupun pembeli. Berdasarkan Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Besit itikad baik terjadi apabila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamny”.<sup>10</sup>

Seharusnya dalam asas itikad baik jual beli tanah gadai seperti ini tidak boleh bertentangan dengan aturan hukum seperti yang sudah dijelaskan dalam Pasal 7 UUPA dan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pihak ketiga yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum yang kuat dan jelas dari ketidakpastian status hak tanah yang telah digadaikan. Perlindungan ini

<sup>8</sup> Johanis F. Mondoringin, *Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata* hlm 2-3.

<sup>9</sup> Hamdi, Hamdi, S. Sulaiman, and Teuku Yudi Afrizal. *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Pelunasan Piutang Dari Harta Pailit*. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh 1, no. 1.

<sup>10</sup> Widodo Dwi Putro, Dkk, *Perlindungan Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jurnal Kompilasi Hukum, Volume 5 No. 2, Desember 2020 hlm 350.

bertujuan agar pembeli dapat mempertahankan haknya atas tanah yang telah dibeli tanpa menghadapi risiko kehilangan hak atas tanah akibat adanya beban gadai.

Sehingga pada aturan hukum yang ada selalu berbanding terbalik dengan fakta lapangan yang sering terjadi bahkan dikalangan masyarakat pedesaan, masih banyak yang melanggar aturan hukum terhadap pihak ketiga yang dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik ini sering kali terjadi sengketa antara pembeli beritikad baik dan pemilik tanah, terutama ketika penjual melakukan jual beli tanpa menginformasikan status tanahnya masih dalam masa penggadaian. Hal ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara perlindungan hukum, sehingga menjadi permasalahan yang perlu diatasi untuk mencapai kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik.

Salah satu contoh kasus tentang sengketa tanah seorang wanita bernama Saodah yang memiliki 6 (enam) hektar tanah yang terdapat kebun sawit pada lahan tanahnya yang berada di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lepan Kabupaten Langkat. Beliau menggadaikan tanahnya ke pihak Bank Rakyat Indonesia (BRI) pada tahun 2021, karena sedang membutuhkan dana untuk keperluan anaknya yang ingin membeli mobil truk untuk mengangkut sawit. Beliau menggadaikan sertifikat tanahnya ke pihak Bank Rakyat Indonesia (BRI) dengan meminjam uang sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dalam jangka waktu 4 (empat) tahun masa pelunasan dengan cicilan pembayaran perbulan sebesar Rp.7.000.000 (tujuh juta rupiah).

Pada tanggal 10 (sepuluh) Maret tahun 2023 Saodah menawarkan 2 (dua) hektar tanah miliknya dijual dengan harga Rp.80.000.000 (delapan puluh juta) dan

beliau juga membolehkan Mariani untuk mencicil tanahnya selama 1 (satu) tahun. Mariani merasa kasihan karena sudah menganggap beliau sebagai saudara maka, Mariani membeli tanah tersebut. Namun Saodah juga meminta waktu 3 (tiga) bulan untuk memecah sertifikat tanah miliknya. Mariani meminta haknya agar diberikan sertifikat tanah sesuai perjanjian yang sudah di tetapkan. Pada tanggal 26 (dua puluh enam) Februari tahun 2024 setelah melunasi pembayaran tanah maka sertifikat harus menjadi milik Mariani. Namun sampai saat ini sertifikat tanah tak kunjung diberikan setelah Mariani membayar lunas tanah yang dibelinya.

Berdasarkan latar belakang di atas terdapat permasalahan mengenai pihak ketiga yang beritikad baik, oleh sebab itu diperlukannya penelitian terkait bentuk perlindungan hukum dan upaya hukum yang dapat dilakukan dalam jual beli tanah gadai. Maka dari itu peneliti tertarik untuk meneliti permasalahan ini secara lebih lanjut dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kasus Penjualan Tanah Yang Telah di Gadaikan (Studi Penelitian di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lepan Kabupaten Langkat)".

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas maka timbulah suatu rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik dalam kasus penjualan tanah yang telah digadaikan berdasarkan Undang-Undang?

2. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik untuk mempertahankan hak milik atas tanah gadai yang dibelinya di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lepan Kabupaten Langkat?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik dalam kasus penjualan tanah yang telah digadaikan.
2. Untuk mengetahui upaya hukum seperti apa yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik untuk mempertahankan hak milik atas tanah yang telah dibelinya di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lepan Kabupaten Langkat.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak.

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Manfaat Teoretis

Manfaat dari penelitian ini yaitu untuk memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum Perdata. serta bermanfaat bagi mahasiswa dalam mengembangkan ilmu pengetahuan terkait perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam kasus penjualan tanah yang telah digadaikan serta dapat dijadikan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya.

## 2. Manfaat Praktis

Manfaat dari penelitian ini yaitu memberikan gambaran komprehensif tentang implementasi ketentuan hukum yang melindungi pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik dalam kasus penjualan tanah yang telah digadaikan. Mengidentifikasi kelemahan atau permasalahan dalam penerapan ketentuan hukum terkait, sehingga dapat menjadi bahan evaluasi dan perbaikan di masa mendatang. Mencegah terjadinya sengketa hukum terkait penjualan tanah yang telah digadaikan dan memberikan solusi penyelesaian sengketa jika terjadi.

## E. Ruang Lingkup

Agar pembahasan terkait permasalahan dalam proposal ini tidak mengalami perluasan konteks dan supaya penelitian yang dilakukan lebih fokus serta mendalam, maka ruang lingkup perlu dibatasi. Oleh sebab itu penelitian ini dibatasi hanya terkait tentang perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pembeli tanah yang digadaikan di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lepan Kabupaten Langkat.

## F. Penelitian Terdahulu

Alasan penelitian terdahulu perlu dicantumkan yaitu agar hasil penelitian ini benar-benar bisa dianggap original, bukan duplikasi dan bukan plagiarisme, maka sekiranya perlu bagi penulis untuk memaparkan beberapa penelitian sebelumnya yang memiliki keterkaitan dengan penelitian penulis yang berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kasus Penjualan Tanah Yang Telah Digadaikan (Studi Penelitian di Desa

Lama Baru Kecamatan Sei Lepan Kabupaten Langkat)". Beberapa penelitian sebelumnya yaitu sebagai berikut:

1. Muhammad Ali Nur Hidayat berasal dari Universitas Islam Sultan Agung tahun 2023, dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor: 16/PG/2028/PN KAG).<sup>11</sup> Dalam penelitian tersebut rumusan masalah yang digunakan oleh peneliti adalah tentang apa saja kriteria atau persyaratan yang wajib dipenuhi agar seseorang (pembeli dan penjual) dikatakan beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah dan bagaimana bentuk perlindungan hukum yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah (studi putusan No.10/Pdt.G/2020/PN.Kng). Perbedaan penelitian ini dengan penelitian Muhammad Ali Nur Hidayat yaitu, bahwa penelitian Muhammad Ali Nur Hidayat difokuskan pada kriteria atau persyaratan yang wajib dipenuhi agar seseorang (pembeli dan penjual) dikatakan beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah. Sedangkan penelitian ini difokuskan pada upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik untuk mempertahankan hak milik atas tanah gadai yang dibelinya di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lepan Kabupaten Langkat.
2. Haris Effendy berasal dari Program Pascasarjana Universitas Diponegoro tahun 2008, dengan judul Perlindungan Hukum Kepada Kreditur

---

<sup>11</sup> Muhammad Ali Nur Hidayat, Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah (studi kasus putusan nomor: 16/pg/2028/pn kag), Universitas Islam Sultan Agung tahun 2023.

Pemegang Gadai dan Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Gadai.<sup>12</sup> Dalam penelitian tersebut, fokus kajian diarahkan pada perlindungan hukum terhadap pegadaian sebagai pemegang gadai, khususnya dalam situasi barang gadai bukan milik pemberi gadai. Penelitian ini menganalisis ketentuan hukum positif yang diatur dalam Pasal 1152 dan 1977 KUHPerdata. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian Haris Effendy yaitu, bahwa penelitian Haris Effendy tidak membahas objek tanah dan tidak mengkaji posisi pihak ketiga sebagai pembeli dalam jual beli tanah bergadai. Sedangkan penelitian ini difokuskan pada bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik dalam kasus penjualan tanah yang telah digadaikan, serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik untuk mempertahankan hak milik atas tanah gadai yang dibelinya di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lepan Kabupaten Langkat.

3. Dyan Teguh Aryanto berasal Universitas Islam Sultan Agung Semarang dari tahun 2021 yang berjudul Efektivitas Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah dalam Jual Beli Tanah Sengketa di Kabupaten Grobogan.<sup>13</sup> Dalam penelitian tersebut, peneliti menjelaskan hambatan hukum dan budaya yang dihadapi dalam perlindungan hukum terhadap pembeli tanah sengketa, seperti tidak adanya informasi kepemilikan tanah yang terbuka

---

<sup>12</sup> Effendy Haris, *Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Pemegang Gadai Dan Pihak Ke III Dalam Perjanjian Gadai Terhadap Barang Jaminan Di Perum Pegadaian Kota Semarang*. PhD diss., Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, tahun 2008.

<sup>13</sup> Aryanto, Dyan Teguh. *Efektifitas perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dalam jual beli tanah sengketa di kabupaten grobogan*. PhD diss., Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2021.

serta proses peradilan yang panjang dan mahal. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian Dyan Teguh Aryanto yaitu, bahwa penelitian Dyan Teguh Aryanto tidak secara khusus membahas tanah yang telah digadaikan ataupun posisi pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik. Sedangkan penelitian ini difokuskan pada bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik dalam kasus penjualan tanah yang telah digadaikan, serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik untuk mempertahankan hak milik atas tanah gadai yang dibelinya di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lepan Kabupaten Langkat.

4. Putri Kalingga Hermawan dan Mohamad Fajri Mekka Putra berasal dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2022, yang berjudul tentang Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/PDT.G/2021/PN BKS).<sup>14</sup> Dalam penelitian tersebut rumusan masalah yang digunakan yaitu tentang bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dan penjual tidak lagi diketahui keberadaannya dan bagaimana pertimbangan hakim apabila dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian Putri Kalingga

---

<sup>14</sup> Putri Kalingga Hermawan & Mohamad Fajri Mekka Putra, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/Pn Bks),Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2022.

Hermawan dan Mohamad Fajri yaitu difokuskan pada pertimbangan hakim apabila dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Sedangkan penelitian ini difokuskan pada upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik untuk mempertahankan hak milik atas tanah gadai yang dibelinya di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lepan Kabupaten Langkat.

## **G. Sistematika Penulisan**

### Bab I Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan latar belakang masalah, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu dan sistematika penulisan.

### Bab II Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini berisi tentang tinjauan pustaka yang terdiri atas tinjauan tentang pengertian tentang perlindungan hukum, pihak ketiga yang beritikad baik, gadai serta jual beli.

### Bab III Metode Penelitian

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang metode penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian, yaitu jenis penelitian, pendekatan, sifat penelitian, lokasi populasi, sampel penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, alat pengumpulan data dan analisis data serta jadwal penelitian.

### Bab IV Penelitian

Dalam bab ini penulis melakukan penelitian terhadap rumusan masalah yang sudah penulis pilih sehingga menjadi judul skripsi tentang Perlindungan

Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kasus Penjualan Tanah Yang Telah Digadaikan (Studi Penelitian Di Desa Lama Baru Kecamatan Sei Lepan Kabupaten Langkat).

#### Bab V Kesimpulan Dan Saran

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang kesimpulan terkait permasalahan yang telah penulis teliti serta tidak lupa untuk memberikan saran dalam hasil penulisan yang akan penulis teliti.