

---

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP  
PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM JUAL  
BELI TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG  
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2949K/PDT/2016)**

*THE ANALYSIS OF LEGAL PROTECTION FOR A BUYER WHO  
IS IN GOOD FAITH IN THE LAND SALE AND PURCHASE  
AGREEMENT (STUDY IN THE SUPREME COURT REPUBLIC  
OF INDONESIA DECISION NUMBER 2949K/PDT/2016)*

**RIZKY MAULIDA**

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email: [rizkymaulidaaa21@gmail.com](mailto:rizkymaulidaaa21@gmail.com)

**H. ARBA**

Fakultas hukum universitas mataram

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami prosedur pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan atas dasar itikad baik serta perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949K/PDT/2016. Metode penelitian hukum yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Cara memperoleh bahan hukum yang diperlukan adalah melalui studi pustaka. Berdasarkan penelitian dan analisis yang penyusun lakukan, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949K/PDT/2016 telah memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik yaitu Penggugat dengan beberapa argumentasi hukum. Pertama, Penggugat telah memenuhi syarat jual beli tanah berdasarkan hukum adat yakni terang dan tunai. Kedua, Tergugat I tidak mempunyai alas hak lagi untuk menjual objek sengketa kepada Tergugat II karena berdasarkan hukum adat telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat. Ketiga, berdasarkan beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, pembeli beritikad baik tidak hanya ketika tidak mengetahui adanya kekeliruan dalam jual beli namun juga telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang. Penggugat telah beritikad baik dengan mengecek data fisik maupun yuridis serta memenuhi syarat-syarat jual beli tanah. Permasalahan mengenai pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah kemungkinan akan terus ada. Untuk itu, diperlukan pengaturan yang jelas dan tegas mengenai pembeli yang dapat dikategorikan beritikad baik. Hal ini dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang memang berhak.

***Kata kunci : Perlindungan Hukum, Pembeli Beritikad Baik***

**ABSTRACT**

*This research has the purpose to find out and understand the sale and purchase agreement who are doing in the good faith, and to find out the legal protection for buyers who in good faith in the sale and purchase agreement based on the Supreme Court Republic of Indonesia Decision Number 2949K/PDT/2016. The legal research method in this study uses normative legal research. The collect legal materials have been using library study. Based on this study and the researcher have done, the Supreme Court Decision Republic*

*of Indonesia Number 2949K/PDT/2016 has given legal protections for buyers who are in good faith, this is proven by the plaintiff within several legal opinions. First, the plaintiff has fulfilled all requirements of sale and purchase agreement based on adat law namely the principle of clear and cash on the sale agreement. Second, the first defendant (I) has no rights element to sell the disputed object to the second defendant (II); because based on adat law, there is occurred the sale and purchase agreement between the first defendant (I) with the plaintiff. Third, based on several of the supreme court Republic of Indonesia's decisions, the buyers who in good faith is not just only should find out the error or mistake in the sale and purchase agreement but also fulfilled all requirements stated by the legislation. The plaintiff is a good faith purchaser if check out the physical data and juridical data and fulfilled all sale and purchase agreement requirements. The buyer problem who in good faith in the sale and purchase agreement has been continued in the future. Because of this, there is needed clear and specific regulation concerning which one a buyer who can be categorized has good faith. This regulation is needed to give legal protection for a buyer who has real rights to the land.*

**Key word: Legal Protection, Goodfaith Purchaser.**

## I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu anugerah yang diberikan oleh Tuhan untuk dapat dimanfaatkan oleh manusia demi menunjang kehidupannya. Tidak terpisahkannya kaitan tanah dengan manusia sehingga pada akhirnya menyebabkan ketersediaan tanah dari waktu ke waktu juga kian berkurang. Pemanfaatan tanah sebenarnya telah diatur oleh negara didalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Dengan adanya pasal tersebut dapat diartikan bahwa negara bukan memiliki namun menguasai segala kekayaan yang ada di Indonesia tak terkecuali tanah dan tanah tersebut digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. .

Secara sederhana pengertian tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi. Sehingga, hak atas tanah dapat diartikan sebagai hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>1</sup> Dengan adanya hak atas tanah maka pemegang hak dapat mengambil manfaat dari tanah yang telah menjadi wewenangnya. Segala tindakan dari pemegang hak atas tanahpun akan dilindungi oleh hukum agar tidak diganggu oleh orang lain.

Praktek jual beli tanah sering kita temui di masyarakat sekitar. Di lapangan, seringkali terjadi adanya salah satu pihak yang justru melanggar atau lalai dari kesepakatan atas perjanjian yang telah dibuat. Sebagaimana dalam sengketa nomor 2949K yang diputus oleh Mahkamah Agung dimana terdapat dua pembeli yang mendalilkan diri telah beritikad baik. Pembeli pertama yang melakukan jual beli tanah dengan Tergugat I namun dalam bentuk penyicilan atas harga yang telah disepakati. Kemudian, pembeli kedua yang membeli tanah dari Tergugat I dihadapan PPAT dengan tidak mengetahui bahwa tanah sebelumnya telah dijual oleh Tergugat I kepada pembeli pertama. Putusan yang menyatakan bahwa pembeli pertama merupakan pembeli yang beritikad baik menjadi tanda tanya bagaimana kriteria serta pertimbangan hakim dalam memutuskan hal tersebut.

1 Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.1, Edisi Revisi, Setara Press, Malang, 2018, hlm. 6.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut: 1) Bagaimana prosedur pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan atas dasar itikad baik? 2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949K/PDT/2016?. Berdasarkan pemaparan rumusan masalah penelitian, maka tujuan dari penelitian ini diantaranya: 1) Mengetahui dan memahami prosedur pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan atas dasar itikad baik. 2) Mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949K/PDT/2016.

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini diantaranya: 1) Manfaat teoritis yakni dapat memberikan pengetahuan di bidang ilmu hukum bagi para akademisi, mahasiswa, dan dunia pendidikan pada umumnya, khususnya mahasiswa di bidang perdata dalam kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan didasari itikad baik. 2) Manfaat praktis yakni sebagai referensi bagi kepentingan akademis maupun pedoman bagi masyarakat dalam menyelesaikan suatu problematika mengenai pembeli yang dapat dikategorikan beritikad baik dalam jual beli tanah dan harus dilindungi oleh hukum.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yang meneliti dan menelaah bahan pustaka atau data sekunder, maka penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum kepustakaan, penelitian hukum teoritis/dogmatis.<sup>2</sup> Metode pendekatan yang digunakan diantaranya adalah metode pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber data dalam penelitian hukum normatif hanya diperoleh dari sumber data sekunder. Sumber data sekunder, yakni data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau literatur yang ada hubungannya dengan objek penelitian.<sup>3</sup> Sumber data sekunder terdiri dari: 1) Bahan hukum primer 2) Bahan hukum sekunder 3) Bahan hukum tersier. Cara memperoleh bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini adalah melalui studi pustaka. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian hukum normatif adalah analisis kualitatif untuk dapat memberikan argumentasi mengenai pertimbangan hakim dan perlindungan hukum yang diberikan apakah sudah seyogyanya sesuai dengan hukum yang ada.

## II. PEMBAHASAN

### **Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan atas Dasar Itikad Baik**

Semenjak diberlakukannya UU Nomor 5 Tahun 1960 maka KUHPperdata tidak lagi menjadi dasar hukum dalam pelaksanaan jual beli atas tanah melainkan UUPA menjadi dasar hukum

<sup>2</sup> Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Cet.1, Alfabeta, Bandung, 2017, hlm. 66.

<sup>3</sup> Ibid, hlm. 67.

yang harus diperhatikan bagi masyarakat berkaitan dengan hukum pertanahan atau khususnya yang ingin melakukan jual beli hak atas tanah.

*Jual beli menurut hukum tanah positif kita sekarang (sesudah UUPA) adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam hukum adat dinamakan jual lepas dan bersifat tunai. Artinya, begitu terjadi jual beli, begitu pula pada saat bersamaan terjadilah pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga, sehingga sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yang lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya.*<sup>4</sup>

Hukum adat sendiri mengisyaratkan mekanisme yang harus diikuti oleh masyarakat jika ingin melakukan jual beli tanah. Prosedur peralihan hak atas tanah menurut hukum adat adalah seseorang yang mau mengalihkan hak atas tanahnya kepada yang mau dialihkan dengan di hadapan kepala desa dan masyarakat setempat dan dihadapan pejabat pembuatan akta tanah dengan konsen terang, tunai, riil.<sup>5</sup>

Terang berarti bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dilakukan di hadapan kepala desa/kepala adat dan disaksikan oleh saksi yang dapat berasal dari masyarakat. Sedangkan, tunai berarti harga dapat dibayar secara kontan atau dibayar sebagian sedangkan terkait pembeli yang tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah melainkan hukum utang piutang.<sup>6</sup> Riil berarti bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT serta dihadiri oleh dua orang saksi yang terdiri dari kepala desa atau kepala adat dan masyarakat setempat.<sup>7</sup> Namun, menurut hukum adat, jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap dianggap sah selama telah dilakukan dengan terang dan tunai.<sup>8</sup>

Mengenai itikad baik seringkali dikaitkan dengan prinsip kehati-hatian (*duty of care*). Santoso, dengan merujuk pada pendapat Hutagalung, dalam Widodo Dwi Putro dan Ahmad Zuhairi, berpendapat bahwa seorang calon pembeli dapat dikatakan beritikad baik, apabila sebelum membeli tanah meneliti dahulu keabsahan dari pemilik tersebut.<sup>9</sup> Hal tersebut juga sejalan dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 menyatakan bahwa, kriteria pembeli yang beritikad baik ada dua diantaranya: 1) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan; dan 2) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.<sup>10</sup>

4 Arie S. Hutagalung et. all, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Cet. 1, Pustaka Larasan, Bali, 2012, hlm. 216.

5 I Made Krishna Dharma Kusuma et. all., *Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat*, Jurnal Interpretasi Hukum, Universitas Warmadewa, Vol. 1 No. 2 September 2020, hlm. 215.

6 Satria Ginting, *Analisis Yuridis terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah yang Bersertifikat Dibuat di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/PDT.G/2012/PN.MLG)*, (Tesis Universitas Sumatera Utara), Medan, 2020, hlm. 38.

7 I Made Krishna Dharma Kusuma et. all., Loc.Cit.,

8 Wahyuddin Lukman, *Hukum Agraria Nasional Bagian 2 (Dalam Kapita Histori, Konsepsi & Regulasi)*, Cet. 1, Guepedia, Bogor, 2020, hlm. 158.

9 Widodo Dwi Putro dan Ahmad Zuhairi, *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 952K/Pdt/2016*, Jurnal Yudisial, Universitas Mataram, Vol. 10 No. 1 April 2017, hlm. 103.

10 Ibid, hlm. 107.

Beberapa putusan MA RI yang berkaitan dengan pembeli yang beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah diantaranya: 1) Putusan Nomor 143K/PDT/2011 dengan mana hakim berpendapat bahwa jual beli tanah dan bangunan yang telah dilakukan oleh orang yang tidak berhak untuk menjual maka cacat hukum dan tidak sah.<sup>11</sup>; 2) Putusan Nomor 3442K/PDT/1992 memberikan gambaran bahwa tidak semua pembeli yang melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT dan telah memiliki sertifikat hak milik dapat dilindungi oleh hukum. Tanah diserahkan kepada pembeli I sedangkan jual beli penjual dengan pembeli kedua di hadapan PPAT dan telah bersertifikat tidak sah.<sup>12</sup>; 3) Putusan Nomor 3070K/PDT/2003 dengan mana hakim menyatakan bahwa pembeli kedua tidak dilindungi karena penjual saat itu tidak punya alas hak untuk menjual sehingga jual beli dinyatakan tidak sah dan pembeli pertama harus mendapatkan perlindungan hukum.<sup>13</sup>

Dengan demikian, pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh hukum yaitu pembeli yang melakukan perbuatan hukum sesuai dengan prosedur hukum sebagai berikut: 1) Memenuhi syarat terang dan tunai yang disyaratkan oleh jual beli berdasarkan hukum adat. Boedi Harsono menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah kepada pembeli didasarkan pada pasal 5 UUPA adalah hukum adat. Sehingga ditafsirkan sebagai hukum adat yang sistemnya masih konkrit atau tunai (kontan). Berpatokan pada tunai maka peralihan hak atas tanah di kantor pendaftaran tanah merupakan persyaratan administratif belaka.”<sup>14</sup>; 2) Meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek jual beli baik itu berkaitan dengan pemilik yang sah, pembeli yang berhak, serta berkaitan dengan objek jual beli yang bebas dari sengketa.<sup>15</sup>; dan 3) Menurut argumentasi hakim dan ahli, diperlukan ketelitian untuk meneliti data fisik dan data yuridis dari tanah yang akan menjadi objek jual beli tidak hanya karena ketidaktahuan akan adanya cacat cela dalam proses jual beli.<sup>16</sup>

### **Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Sengketa Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949K/PDT/2016**

#### **Duduk Perkara**

Sengketa bermula ketika bulan Juni 2012 Mohamad Jeny (Penggugat) ditawarkan tanah dan bangunan milik Gunawan Wibisono (Tergugat I) dan terjadilah kesepakatan untuk memperjualbelikan tanah dan bangunan dengan harga Rp225.000.000,00. Namun, AJB baru akan dibuat setelah sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan tersebut terbit dikarenakan Tergugat I hanya memiliki AJB dengan penjual terdahulu. Untuk itu, Penggugat melakukan

11 Widodo Dwi Putro et. all., *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah*, LeIP, Jakarta, 2016, hlm. 207.

12 Ibid, hlm. 235.

13 Ibid, hlm. 239.

14 Boedi Harsono, *UUPA, Sejarah Penyusunan, dan Pelaksanaan Hukum Agraria*, Djambatan, Jakarta, 1971, hlm. 198.

15 Wahyuddin Lukman, *Hukum Agraria Nasional Bagian 2 (Dalam Kapita Histori, Konsepsi & Regulasi)*, Cet. 1, Guepedia, Bogor, 2020, hlm. 154.

16 Khairandy dalam Widodo Dwi Putro dan Ahmad Zuhairi, *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 952K/Pdt/2016*, Jurnal Yudisial, Universitas Mataram, Vol. 10 No. 1 April 2017, hlm. 104.

pembayaran sebesar Rp15.000.000,00 untuk tanda jadi dan biaya pengurusan sertifikat. Objek sengketa tetap ditempati oleh Tergugat I karena beberapa bagian rumah yang rusak perlu diperbaiki sembari Tergugat I memperoleh tempat tinggal yang baru.

Juni 2014, Penggugat memperoleh kabar dari Tergugat I bahwa sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan sudah jadi. Namun, Tergugat I mendadak sulit dihubungi dan Penggugat berinisiatif datang ke objek sengketa dan barulah diketahui bahwa Tergugat I telah melakukan jual beli objek sengketa tersebut kepada Tergugat II dengan AJB Nomor 373/Ins/JTA/2014 yang telah terbit SHM No. 7528/Jatiluhur atas nama Tergugat I. Bahkan, sedang proses balik nama atas nama Tergugat II.

### **Pertimbangan Hakim**

Pasal 1457 BW mengenai definisi jual beli dan Pasal 1458 BW yang menyatakan bahwa jual beli dianggap sudah berlangsung seketika setelah penjual dan pembeli sepakat tentang keadaan dan harga barang dijadikan hakim sebagai dasar pertimbangan. Namun, pasal tersebut tidak lagi relevan mengingat bahwa jual beli hak atas tanah mengacu pada hukum adat yang menjadi ruh dari hukum agraria. Jual beli tidaklah dianggap sudah terjadi hanya karena adanya kata sepakat sebagaimana yang dikatakan hukum Barat.

Yurisprudensi tetap MARI nomor 475 K/Sip/1970 yang menjadi dasar pertimbangan hakim menyatakan bahwa jual beli menurut hukum adat sudah terjadi sejak ada perjanjian yang diikuti adanya pencicilan. Maka, jual beli antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi berdasarkan bukti yang diajukan bahwa Penggugat telah membayar sebesar Rp211.650.000 (dua ratus sebelas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Tergugat.

Pertimbangan hakim yang menggunakan pasal 1459 jo. Pasal 1475 KUHPerdata berkaitan dengan Tergugat I telah menjual objek sengketa kepada Tergugat II dengan menyerahkan sertifikat hak milik serta pembuatan AJB juga tidaklah relevan untuk dijadikan dasar pertimbangan karena hukum adat tidak memisahkan antara jual beli hak atas tanah dengan penyerahan sebagaimana yang dilakukan oleh KUHPerdata.

Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata, jual beli antara Penggugat dan Tergugat I telah memenuhi syarat sah perjanjian. Berdasarkan Pasal 1321, 1322, 1328 KUHPerdata maka Tergugat I yang menjual kembali objek sengketa ke Tergugat II dapat dikategorikan melakukan penipuan (*bendrog*). Pasal yang berkaitan dengan asas atau prinsip perjanjian dalam KUHPerdata masih relevan digunakan karena tidak dicabut dalam KUHPerdata terkait jual beli tanah.

Maka, jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dianggap telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga Penggugat harus dipandang sebagai “pembeli yang beritikad baik” sebagaimana Yurisprudensi MA RI Nomor 251 K/Sip/1958 yang berbunyi: “Pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum”.

## **Amar putusan**

Amar putusan hakim dalam pokok perkara diantaranya: 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; 2) Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Kp Pedurenan Rt.004 RW 006 No. 110 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dengan Seritifikat Hak Milik No. 7528/Jatiluhur, dengan surat ukur tanggal 04-12-2013 nomor 663/Jatiluhur/2013 luas 297 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Gunawan Wibisono; 3) Menyatakan sah segala bukti-bukti pembayaran antara Penggugat dan Tergugat I terkait jual beli objek sengketa; 4) Menyatakan Penggugat dapat bertindak sebagai penjual terhadap peralihan objek sengketa tersebut; 5) Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum AJB Nomor 373/Ins/JTA/2014 tanggal 12 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATs) Drs. Ahmad Zarkasih Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi antara Tergugat I sebagai Penjual dan Tergugat II sebagai Pembeli; 6) Menghukum Tergugat II dan atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan secara kosong objek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat, baik secara sukarela maupun dengan menggunakan bantuan aparaturnegara; 7) Menghukum Tergugat II dan atau pihak lain yang menguasai Sertifikat Hak Milik No. 7528/Jatiluhur, dengan surat ukur tanggal 04-12-2013 Nomor 663/Jatiluhur/2013 seluas 297 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Gunawan Wibisono untuk menyerahkan tanpa syarat kepada Penggugat; 8) Menghukum para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk mematuhi seluruh isi putusan ini; 9) Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya.

## **Argumentasi Mengenai Pembeli yang Beritikad Baik dan Perlindungan Hukumnya**

Menelaah Putusan MA RI Nomor 2949K/PDT/2016, Penggugat telah memenuhi syarat terang karena jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I telah disaksikan oleh dua orang saksi yaitu Edi Priatna (Ketua RT setempat) serta Basar (sopir Penggugat). Penggugat juga telah memenuhi syarat tunai dengan membayar Rp211.650.000,00. Meskipun baru dibayar sebagian namun tetap dianggap telah memenuhi syarat tunai berdasarkan hukum adat. “Jika jual beli sudah dilakukan pembayaran belum lunas, hal ini tidak berarti bahwa bendanya belum diserahkan kepada penjual dan belum diterima pembeli. Perjanjian ini tetap berlaku, mengenai pembayaran yang belum lunas merupakan perjanjian hutang piutang.”<sup>17</sup>

Boedi Harsono menyatakan bahwa, jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah selama jual beli yang dilakukan telah memenuhi syarat materiil kumulatif yakni mengenai penjual, pembeli, maupun objek jual belinya.<sup>18</sup> Tergugat I adalah penjual yang sah atas tanah dan bangunan yang dijual kepada Penggugat dengan bukti AJB antara Tergugat I dengan pemilik yang sebelumnya. Penggugat juga merupakan pembeli yang berhak karena merupakan

<sup>17</sup> Satria Ginting, *Analisis Yuridis terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah yang Bersertifikat Dibuat di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/PDT.G/2012/PN.MLG)*, (Tesis Universitas Sumatera Utara), Medan, 2020, hlm. 35.

<sup>18</sup> Ibid.

WNI yang dapat dilekati hak milik atas tanah. Tanah yang menjadi objek jual beli tidak dalam sengketa sehingga boleh untuk diperjualbelikan antara Tergugat I dengan Penggugat.

Meski Tergugat I adalah pihak yang menguasai objek sengketa namun Tergugat I tidak mempunyai alas hak lagi untuk menjualnya kepada Tergugat II. Hal tersebut dikarenakan menurut hukum adat telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat. Maka, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dapat digolongkan sebagai penipuan sebagaimana Pasal 1321 KUHPerdara.

Mengenai itikad baik Penggugat selaku pembeli, Penggugat telah mengecek data yuridis dengan mengecek AJB antara Tergugat I dengan pemilik tanah sebelumnya. Penggugat juga telah beritikad baik memberikan uang tanda jadi untuk pengurusan sertifikat. Pengecekan data fisik juga telah dilakukan oleh Penggugat bahkan didukung dengan kesaksian sopir Penggugat yang menyatakan bahwa setiap dua bulan sekali Penggugat datang ke objek perkara.

Berdasarkan Putusan Nomor 143K/PDT/2011, Putusan Nomor 3442K/PDT/1992, dan Putusan Nomor 3070K/PDT/2003, hakim berpendapat bahwa pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah adalah pembeli yang teliti dalam melakukan pengecekan terhadap objek jual beli yang berupa tanah baik itu data fisik maupun yuridisnya serta terpenuhi syarat-syarat materiil yang ada.

Jadi, Putusan Nomor 21 Tahun 2015 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Bekasi yang kemudian dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 41 Tahun 2016. Ditambah putusan MA RI Nomor 2949K/PDT/2016 yang menyatakan bahwa Mohamad Jeny selaku Penggugat atau Termohon Kasasi sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa telah memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang sebenarnya telah beritikad baik dengan melakukan jual beli sesuai syarat-syarat yang ada.

Beberapa pertimbangan hakim tersebut telah sesuai dengan norma dan aturan hukum yang berlaku serta putusan-putusan MA RI yang terdahulu. Namun, beberapa pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dengan mengacu pada KUHPerdara sebagai dasar hukum dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah tidak lagi relevan.

### III. PENUTUP

#### Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949K/PDT/2016 maka terdapat beberapa kesimpulan sebagai berikut: 1) Prosedur pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan atas dasar itikad baik berdasarkan studi terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949K/PDT/2016 sudah memenuhi syarat terang dan tunai dalam jual beli tanah menurut hukum adat. Jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah selama telah memenuhi syarat materiil kumulatif. Mengenai itikad baik pembeli berkaitan dengan ketelitian pembeli untuk memastikan data fisik dan yuridis dari tanah yang menjadi objek jual beli tidak hanya karena ketidaktahuan akan adanya cacat

cela dalam proses jual beli hak atas tanah. 2) Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949K/PDT/2016 telah diberikan kepada pembeli yang beritikad baik dalam hal ini adalah Mohammad Jeny selaku Penggugat. Hal tersebut didasari dengan beberapa argumentasi hukum penyusun. Pertama, Penggugat telah memenuhi syarat-syarat jual beli tanah menurut hukum adat yakni terang dan tunai serta syarat-syarat materiil. Kedua, Tergugat I tidak mempunyai alas hak lagi untuk menjual objek sengketa kepada Tergugat II. Ketiga, berdasarkan beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, pembeli beritikad baik tidak hanya ketika tidak mengetahui adanya kekeliruan dalam jual beli namun juga telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang seperti mengecek data fisik maupun yuridis serta memenuhi syarat-syarat jual beli tanah.

### **Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang ada, maka peneliti memiliki beberapa saran yaitu: 1) Permasalahan mengenai pembeli yang beritikad baik banyak muncul di masyarakat bahkan akan terus ada. Untuk itu, diperlukan adanya pengaturan yang jelas dan baku mengenai prosedur jual beli hak atas tanah sekaligus kriteria pihak yang dapat dikatakan beritikad baik dalam jual beli tersebut dan harus memperoleh perlindungan hukum. Hal ini dilakukan demi menghindari adanya kekaburan norma di masyarakat yang dapat menimbulkan tafsir yang berbeda. 2) Hendaknya hakim dalam memberikan pertimbangan hukumnya mengacu pada hukum adat yang menjadi ruh hukum agraria untuk menentukan pihak yang telah beritikad baik dalam suatu sengketa jual beli tanah. Sehingga, pihak yang memang telah beritikad baik berdasarkan hukum adat mendapatkan perlindungan hukum atas haknya.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **Buku**

- Arie S. Hutagalung et. all, 2012, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Cet. ke 1, Pustaka Larasan, Bali.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, Djambatan, Jakarta.
- Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Cet. ke 1, Alfabeta, Bandung.
- Sahnan, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. ke 1, Edisi Revisi. Setara Press, Malang.
- Wahyuddin Lukman, 2020, *Hukum Agraria Nasional Bagian 2 (Dalam Kapita Histori, Konsepsi & Regulasi)*, Cet. ke 1, Guepedia, Bogor.
- Widodo Dwi Putro et. all., 2016, *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah*, LeIP, Jakarta.

### Makalah dan Artikel

Satria Ginting, 2020, *Analisis Yuridis terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah yang Bersertifikat Dibuat di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/PDT.G/2012/PN.MLG)*, Tesis Universitas Sumatera Utara, Medan.

### Jurnal

I Made Krishna Dharma Kusuma et. all., 2020, *Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat*, Jurnal Interpretasi Hukum, Universitas Warmadewa, Vol. 1 No. 2.

Widodo Dwi Putro dan Ahmad Zuhairi, 2017, *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 952K/Pdt/2016*, Jurnal Yudisial, Universitas Mataram, Vol. 10, No. 1.