



**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMBELI ATAS SENGKETA
JUAL BELI TANAH**

(Studi Putusan Nomor 88 /Pdt.G/2023/PN Byw)

Kevin James Michael M¹, R. Suharto², Sri Wahyu Ananingsih³
Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : kevinmichaels2727@gmail.com

Abstrak

Sengketa jual beli tanah yang melibatkan pihak ketiga sebagai pembeli beritikad baik menjadi isu hukum yang penting karena menimbulkan persoalan mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah memenuhi prosedur administratif. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli kedua dan menilai kesesuaian pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw terhadap norma hukum positif serta kebiasaan hukum yang berkembang di Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan sumber data berupa peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli kedua tidak dapat diberikan karena penjual tidak memiliki kewenangan sah untuk mengalihkan hak atas tanah. Pertimbangan hakim membatalkan perjanjian jual beli berdasarkan asas wanprestasi, asas nemo plus juris, serta prinsip kehati-hatian yang harus dipenuhi dalam setiap transaksi pertanahan. Putusan ini mencerminkan penerapan norma hukum secara tepat guna menjaga kepastian hukum dan keadilan.

Kata kunci : Jual beli tanah; pembeli; perlindungan hukum

Abstract

Disputes over land sales involving third parties as good-faith buyers present a critical legal issue, particularly regarding the extent of protection granted to buyers who follow formal procedures. This study aims to examine the form of legal protection available to second buyers and assess the appropriateness of judicial reasoning in Decision Number 88/Pdt.G/2023/PN Byw in relation to Indonesia's positive law and prevailing legal customs. The research applies a normative juridical approach using legal statutes, legal doctrines, and court rulings. The results indicate that the buyer did not receive legal protection due to the seller's lack of legal authority to transfer the land. The court's reasoning to annul the transaction was based on the principles of breach of contract, nemo plus juris, and due diligence required in land transactions. This decision illustrates a proper application of legal norms to uphold legal certainty and fairness in property law.

Keywords : Buyer; land sale; legal protection

I. PENDAHULUAN

Tanah memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi, sehingga setiap peralihan hak atas tanah harus dijalankan secara tertib dan sah menurut hukum.¹ Negara melalui sistem hukum agraria memberikan perlindungan terhadap kepemilikan tanah demi menciptakan ketertiban hukum dan mencegah terjadinya sengketa. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling umum adalah melalui jual beli. Proses ini harus dilakukan dengan mematuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

¹ Sufirman Rahman and Ilham Abbas, *Hukum Dalam Jual Beli Tanah* (Aceh: Sefa Media Utama, 2023), hlm.3.

Jual beli tanah sebagai perbuatan hukum tidak hanya melibatkan kesepakatan antar pihak, tetapi juga harus diwujudkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).² Akta tersebut menjadi bukti formal dan administratif bahwa telah terjadi peralihan hak yang sah. Selain itu, pencatatan jual beli tanah ke dalam buku tanah menjadi syarat untuk memperoleh perlindungan hukum secara penuh.

Meski telah diatur secara ketat, praktik jual beli tanah tidak luput dari sengketa. Sengketa biasanya timbul karena adanya pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah yang telah diperjualbelikan. Dalam keadaan tertentu, pembeli menjadi korban meskipun ia telah membeli tanah berdasarkan prosedur yang benar. Hal ini menimbulkan perdebatan mengenai posisi hukum dan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik.

Istilah pembeli beritikad baik digunakan untuk menyebut pihak yang membeli tanah tanpa mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa atas objek tersebut.³ Dalam praktik, tidak jarang pembeli baru digugat oleh pihak yang merasa memiliki hak yang lebih kuat. Situasi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan mencederai asas keadilan. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji bagaimana hukum memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik.

Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw menjadi contoh konkret bagaimana posisi pembeli beritikad baik diuji di pengadilan. Dalam perkara tersebut, pembeli kedua membeli sebagian tanah dari pihak yang belum melunasi pembayaran kepada pemilik sah. Sengketa pun terjadi dan pengadilan menyatakan bahwa perjanjian antara penjual dan pembeli kedua batal demi hukum. Hal ini menimbulkan persoalan yuridis mengenai perlindungan pembeli.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik memiliki akar dalam hukum perdata, khususnya Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal tersebut menyatakan bahwa penguasa barang dianggap beritikad baik sampai terbukti sebaliknya.⁴ Dalam perkara pertanahan, prinsip ini sering menjadi dasar untuk menilai posisi hukum pembeli. Namun, penerapannya bergantung pada interpretasi hakim dalam setiap kasus.

Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2012 menegaskan pentingnya perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Pembeli yang telah memenuhi syarat formal dan administratif, serta tidak mengetahui adanya cacat

² Silviana Ana, Khairul Anami, Handojo Djoko Waloejo, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli Tanah (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, vol 3, *Law, Development & Justice Review*, 2020, hlm 192, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/9523/4864>

³ Widodo Dwi Putro et al., *Penjelasan Hukum : Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, (Jakarta: LeIP, 2016), hlm. 20.

⁴ Hari Sutra Disemadi dan Suryasan Lau, "Bezitter yang Beritikad Baik dalam Memperoleh Hak Milik atas Tanah melalui Acquisitive Verjaring," *Jatiswara* 36, no. 2, 2021, hlm. 195. <https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i2.307>.

dalam objek transaksi, seharusnya memperoleh perlindungan.⁵ Namun, realitas di lapangan menunjukkan adanya disparitas dalam putusan pengadilan. Hal ini disebabkan belum adanya kriteria pasti mengenai itikad baik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997) memperkuat pentingnya akta otentik dan pencatatan sebagai dasar perlindungan hak. Sistem publikasi negatif yang diterapkan di Indonesia membuat kepemilikan tanah dapat digugat, meskipun telah memiliki sertifikat.⁶ Dalam sistem ini, itikad baik pembeli menjadi faktor penting yang menentukan perlindungan hukum.

Teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa hukum harus memberikan perlindungan kepada pihak yang lemah dan rentan.⁷ Pembeli yang telah memenuhi prosedur dan tidak mengetahui adanya cacat pada objek transaksi termasuk dalam kelompok yang layak dilindungi. Perlindungan ini bukan hanya bersifat normatif, tetapi juga harus diterapkan secara konkret dalam putusan pengadilan.

Dari perspektif hukum perdata, hubungan hukum antara penjual dan pembeli diatur melalui asas kebebasan berkontrak. Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.⁸ Namun, asas ini dibatasi oleh prinsip itikad baik yang harus diwujudkan dalam setiap tahapan perjanjian, termasuk saat pelaksanaan dan pasca perjanjian.

Selain dari sisi kontraktual, perbuatan melawan hukum juga menjadi dasar bagi perlindungan pembeli. Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian wajib diganti oleh pelakunya. Jika penjual mengetahui bahwa tanah masih bermasalah tetapi tetap menjual, maka ia dapat digugat karena melakukan perbuatan melawan hukum.

Perlindungan terhadap pembeli juga ditentukan oleh kehati-hatian yang ditunjukkan dalam proses transaksi. Pembeli yang memeriksa status tanah di kantor pertanahan dan melibatkan PPAT memiliki bukti bahwa ia bertindak hati-hati. Hal ini menjadi pembeda antara pembeli beritikad baik dan pembeli yang lalai. Tindakan preventif menjadi elemen penting dalam pembentukan perlindungan hukum.

Dalam Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw, pengadilan mempertimbangkan bahwa transaksi antara pemilik sah dan pembeli pertama belum

⁵ Supriyadi, S., Reorientasi Asas Itikad Baik/Kebenaran Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Hukum Dan Masyarakat Madani*, 9(1), 2019, hlm. 102. <https://doi.org/10.26623/humani.v9i1.1447>

⁶ Agus Yulianto dan Edith Ratna, "Penerapan Pembatasan Penuntutan Hak atas Tanah untuk Menjamin Kepastian Hukum Pemegang Hak," *Notarius* 12, no. 1, 2019, hlm. 472.

⁷ Yapiter Marpi, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Keabsahan Kontrak Elektronik dalam Transaksi E-Commerce*, (Jakarta: PT. Zona Media Mandiri, 2020), hlm. 23

⁸ Afif Khalid, "Analisis Itikad Baik Sebagai Asas Hukum Perjanjian (Studi Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata)," *Jurnal Legal Reasoning* 5, no. 2, 2023, hlm. 113. <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/jlr>.

lunas. Oleh karena itu, transaksi lanjutan oleh pembeli kedua dianggap tidak sah. Meskipun pembeli kedua merasa telah membeli dengan sah, pengadilan memutuskan bahwa tidak ada hubungan hukum yang dapat dijadikan dasar perlindungan.

Pertimbangan hakim menunjukkan bahwa prosedur formal tidak cukup untuk mendapatkan perlindungan hukum. Aspek materiil dan kesesuaian dengan hak pihak sebelumnya juga menjadi faktor utama. Dalam hal ini, itikad baik pembeli tidak cukup kuat untuk melindungi haknya karena transaksi dilakukan tanpa dasar hukum yang sah.

Ketentuan dalam hukum agraria nasional mengatur bahwa peralihan hak atas tanah hanya sah apabila memenuhi syarat formil dan materiil. Akta jual beli dan pelunasan harga menjadi bagian dari syarat tersebut. Jika pelunasan belum dilakukan oleh pembeli pertama, maka ia belum menjadi pemilik sah yang dapat mengalihkan hak kepada pihak lain.

Keadaan semacam ini menimbulkan risiko bagi pihak ketiga yang terlibat tanpa mengetahui situasi hukum sebelumnya. Oleh karena itu, negara perlu menetapkan standar yang lebih jelas untuk menilai status pembeli beritikad baik. Standar ini harus mencakup prosedur administratif serta tingkat kewajaran usaha untuk memeriksa objek jual beli.

Kajian terhadap perlindungan hukum pembeli dalam sengketa pertanahan penting dilakukan untuk memberi kejelasan yuridis dan memperkuat posisi konsumen dalam transaksi properti. Masyarakat perlu memahami bahwa transaksi tanah tidak cukup hanya dengan melihat sertipikat, tetapi juga harus memperhatikan asal-usul kepemilikan dan kewajiban pihak sebelumnya.

Rumusan masalah yang diangkat dalam jurnal ini mencakup dua hal utama. Pertama, bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli kedua dalam perkara 88/Pdt.G/2023/PN Byw. Kedua, apakah pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw telah sesuai dengan norma hukum positif dan kebiasaan hukum yang berlaku di Indonesia.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang berfokus pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan doktrin hukum. Pendekatan ini dipilih karena objek penelitian berupa analisis terhadap perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah yang disengketakan. Peraturan yang dikaji antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kajian dilakukan untuk mengetahui sejauh mana norma hukum mengatur dan melindungi hak-hak pembeli dalam peralihan hak atas tanah.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan dokumen putusan pengadilan, terutama Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw. Bahan hukum sekunder mencakup literatur

hukum, buku ajar, artikel ilmiah, dan pendapat ahli. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dari sumber terpercaya.

Data dianalisis secara kualitatif dengan teknik deskriptif dan argumentatif. Penelitian berupaya menggambarkan penerapan prinsip itikad baik dan bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pembeli dalam sengketa pertanahan. Hasil analisis kemudian diinterpretasikan untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan. Proses ini disusun secara sistematis untuk memperoleh kesimpulan yang sesuai dengan tujuan penelitian.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Kedua (Tergugat 2) dalam Perkara Nomor 88 /Pdt.G/2023/PN Byw

Tanah merupakan sumber daya strategis yang memiliki fungsi sosial, ekonomi, dan budaya yang melekat pada kehidupan masyarakat. Penguasaan dan pemanfaatan tanah bukan hanya menyangkut kepentingan individu, tetapi juga berkaitan erat dengan kepentingan publik dan pembangunan nasional. Pengaturan terhadap tanah menjadi hal yang krusial untuk menciptakan keteraturan dan keadilan dalam penggunaannya.⁹ Negara melalui hukum pertanahan bertugas menjamin kepastian hak atas tanah.

Hukum pertanahan dibentuk sebagai kerangka normatif untuk mengatur hubungan hukum antara manusia dan tanah. Tujuannya adalah untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak yang sah serta mencegah timbulnya konflik kepemilikan. Melalui pengaturan hukum ini, diharapkan setiap transaksi pertanahan memiliki dasar hukum yang kuat. Ketertiban dalam peralihan hak atas tanah menjadi elemen utama dari sistem pertanahan nasional.

Asas dan prinsip dalam hukum pertanahan berfungsi sebagai panduan dalam setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah. Perlindungan hukum terhadap pihak yang bertindak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan menjadi prinsip dasar. Salah satu pihak yang patut dilindungi adalah pembeli tanah yang bertindak dengan itikad baik. Posisi hukum pembeli ini sering kali diuji ketika muncul sengketa.

Perkembangan aktivitas ekonomi menyebabkan tingginya frekuensi transaksi pertanahan. Keadaan ini membuka peluang munculnya sengketa, terutama bila terjadi perbedaan klaim atas objek tanah yang sama. Sengketa tersebut dapat melibatkan pihak ketiga yang telah membeli tanah secara sah. Di sinilah letak pentingnya perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik.

Perlindungan bagi pembeli yang telah menjalankan prosedur jual beli secara benar menjadi kebutuhan hukum. Konsep ini menjadi manifestasi dari asas keadilan dan kepastian hukum. Pembeli yang telah memenuhi syarat formil dan materiil seharusnya tidak dibebani risiko hukum akibat kesalahan atau kelalaian pihak lain. Sistem hukum harus hadir melindungi pihak yang tidak bersalah.

⁹ Sulasiyah Amini, "Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6, no. 3, 2020, hlm. 1330. <https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i3.17712>

Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw memperlihatkan bagaimana pengadilan memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli kedua atau Tergugat II, yang merupakan pihak yang membeli sebagian objek sengketa dari Tergugat I. Dalam kasus ini, meskipun Tergugat II dianggap beritikad baik, pengadilan menyatakan bahwa perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum. Putusan ini didasarkan pada fakta bahwa Tergugat I tidak memiliki kewenangan untuk menjual tanah tersebut setelah gagal melunasi pembayaran kepada Penggugat. Hal ini mengimplikasikan bahwa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidaklah mutlak, terutama jika transaksi yang dilakukan oleh penjual tidak sah.

Pembeli beritikad baik adalah pihak yang membeli tanah tanpa mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa atas objek tersebut. Ketidaktahuan itu bukan hasil dari kelalaian, tetapi karena tidak ada tanda atau informasi yang menunjukkan adanya masalah.¹⁰ Pembeli ini biasanya telah melakukan pengecekan sertifikat dan menggunakan jasa PPAT dalam transaksi. Tindakan tersebut mencerminkan kehati-hatian.

Para ahli hukum memiliki pandangan yang sejalan mengenai pembeli beritikad baik. Subekti, Ridwan Khairandy, dan Agus Yudha Hernoko menggarisbawahi unsur ketidaktahuan dan niat jujur sebagai inti dari itikad baik. Unsur ini menjadi batas pemisah antara pembeli yang layak dilindungi dan yang tidak.¹¹ Dengan demikian, pembuktian atas itikad baik menjadi kunci dalam proses hukum.

Keberadaan perlindungan hukum terhadap pembeli kedua sangat bergantung pada status hukum transaksi yang dilakukan oleh penjual. Tergugat II melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat I yang pada saat itu telah terikat perjanjian dengan Penggugat. Namun, Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang ada, sehingga tindakan jual beli yang dilakukan dengan Tergugat II menjadi tidak sah. Dalam hal ini, meskipun Tergugat II tidak mengetahui bahwa penjualnya tidak memiliki hak untuk menjual tanah tersebut, perlindungan hukum terhadapnya tidak dapat diberikan.

Prinsip itikad baik yang menjadi salah satu dasar perlindungan terhadap pembeli pertama kali tercermin dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian harus didasarkan pada itikad baik. Namun, dalam perkara ini, meskipun Tergugat II dapat dianggap beritikad baik, hal itu tidak serta merta memberikan perlindungan hukum yang kuat terhadapnya. Pembeli yang beritikad baik tetap harus memperhatikan aspek-aspek legalitas transaksi yang dilakukan, terutama yang berkaitan dengan keabsahan hak jual beli tanah yang terlibat.

Analisis lebih lanjut menunjukkan bahwa meskipun Tergugat II telah melakukan pembelian tanah dengan prosedur yang benar, yaitu melalui perjanjian jual beli yang tercatat dan disahkan oleh notaris, perlindungan hukum terhadapnya tetap terganggu oleh status tanah yang dipermasalahkan. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan, yang menyatakan bahwa pembeli beritikad baik hanya akan memperoleh perlindungan jika seluruh

¹⁰ Widodo Dwi Putro *et al.*, *op.cit.*, hlm. 39.

¹¹ *Ibid.*

prosedur hukum terkait telah dipenuhi dan tidak ada cacat hukum dalam transaksi yang dilakukan.

Putusan pengadilan juga mencerminkan bahwa meskipun pembeli beritikad baik tidak memiliki niat buruk terhadap objek yang dibelinya, perlindungan terhadapnya dapat dibatasi apabila transaksi yang dilakukan melibatkan pihak yang tidak berwenang. Dalam kasus ini, Tergugat I, yang seharusnya tidak berhak menjual tanah kepada Tergugat II, menyebabkan perjanjian tersebut batal. Oleh karena itu, meskipun Tergugat II dapat dianggap sebagai pihak yang tidak mengetahui adanya masalah dalam transaksi, putusan ini menegaskan pentingnya kewenangan penjual dalam sebuah perjanjian jual beli.

Pembeli yang beritikad baik tidak dapat memperoleh perlindungan hukum jika ia tidak melakukan verifikasi terhadap status hukum tanah yang dibeli. Tergugat II, meskipun beritikad baik, gagal dalam melakukan verifikasi terhadap status hukum tanah yang dibeli dari Tergugat I. Hal ini seharusnya menjadi pelajaran bagi pembeli tanah untuk selalu memeriksa secara mendalam status legal tanah yang akan dibeli, termasuk apakah tanah tersebut memiliki sengketa atau tidak. Kegagalan untuk melakukan pemeriksaan ini bisa menyebabkan pembeli kehilangan hak atas tanah yang telah dibeli.

Perlindungan hukum terhadap pembeli kedua juga dipengaruhi oleh asas kehati-hatian yang berlaku dalam hukum perikatan. Dalam hal ini, pengadilan menilai bahwa pembeli beritikad baik memiliki kewajiban untuk bertindak hati-hati dan melakukan pemeriksaan yang cermat terhadap tanah yang dibeli. Meskipun tidak terdapat bukti bahwa Tergugat II mengetahui adanya cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah tersebut, ketidakhati-hatian dalam memverifikasi status tanah tetap berpotensi merugikan haknya.

Asas itikad baik dalam jual beli tanah, yang diterapkan dalam hukum Indonesia, juga mengharuskan pembeli untuk mematuhi prosedur yang berlaku, seperti memastikan keabsahan dokumen tanah dan kepemilikan yang sah. Dalam perkara ini, meskipun Tergugat II membeli tanah melalui prosedur yang sah, keberadaan perjanjian antara Tergugat I dan Penggugat yang tidak dipenuhi menyebabkan keabsahan transaksi tersebut dipertanyakan. Ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli kedua hanya bisa diberikan jika transaksi tersebut sepenuhnya sah menurut hukum.

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, seperti yang dijelaskan dalam putusan ini, juga bergantung pada status legalitas tanah tersebut. Jika tanah yang dibeli terlibat dalam sengketa atau hak jual beli tanah tersebut telah dicabut, maka pembeli beritikad baik tetap tidak dapat memperoleh perlindungan. Oleh karena itu, meskipun Tergugat II tidak mengetahui adanya masalah hukum dengan tanah yang dibeli, transaksi tersebut tidak dapat diakui sebagai sah oleh pengadilan.

Penting untuk memahami bahwa meskipun Tergugat II bertindak dengan niat baik dan mengikuti prosedur jual beli yang benar, hukum Indonesia memberikan perlindungan terbatas terhadap pembeli beritikad baik dalam hal transaksi tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak. Dalam hal ini, pengadilan menegaskan bahwa perlindungan hukum hanya diberikan kepada pembeli yang dapat membuktikan bahwa transaksi yang dilakukan sepenuhnya sah dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Putusan ini juga menekankan pentingnya kewenangan dalam transaksi jual beli tanah. Jika pihak yang menjual tanah tidak memiliki kewenangan yang sah, meskipun pembeli bertindak dengan itikad baik, transaksi tersebut dapat dibatalkan. Ini adalah bentuk perlindungan terhadap hak-hak pemilik sah atas tanah yang dapat terganggu akibat transaksi yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang.

Kesimpulannya, meskipun Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik, ia tidak dapat memperoleh perlindungan hukum karena transaksi yang dilakukannya tidak sah. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik hanya dapat diberikan apabila seluruh persyaratan legalitas transaksi, termasuk kewenangan penjual, dipenuhi. Putusan ini memberikan pelajaran penting bagi masyarakat tentang pentingnya verifikasi dan kehati-hatian dalam setiap transaksi jual beli tanah.

B. Pertimbangan Hakim Pada Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 88 /Pdt.G/2023/Pn Byw terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Pembeli Kedua (Tergugat 2) berdasarkan Norma Hukum Positif Dan Kebiasaan Yang Berlaku Di Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw menjadi perhatian dalam kajian hukum perdata terkait jual beli tanah karena menyangkut wanprestasi dan pengalihan hak oleh pihak yang tidak sah. Penggugat, selaku pemilik tanah berdasarkan SHM No. 02296/Purwoharjo, mengalami kerugian karena tanahnya dialihkan kepada pihak ketiga tanpa pelunasan harga dari pembeli pertama. Keputusan hakim membatalkan perjanjian jual beli tersebut menunjukkan pentingnya kepatuhan terhadap prosedur hukum.

Perjanjian awal antara Penggugat dan Tergugat I mencantumkan klausul bahwa hak atas tanah tidak dapat dialihkan sebelum pelunasan penuh dilakukan. Ketentuan ini menjadi dasar hukum untuk menyatakan perjanjian batal ketika kewajiban pembayaran tidak dipenuhi. Pengalihan sepihak oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan pemilik sah menjadi persoalan yuridis yang direspons oleh pengadilan.

Hakim menilai bahwa perbuatan Tergugat I merupakan bentuk wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Kegagalan untuk melunasi kewajiban membatalkan dasar hukum transaksi dan memberi hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pembatalan. Ini sesuai dengan prinsip bahwa prestasi harus dilaksanakan sesuai kesepakatan.

Pembatalan perjanjian juga didasarkan pada asas *nemo plus juris*, yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak lebih dari yang ia miliki. Dalam perkara ini, Tergugat I belum menjadi pemilik sah karena belum melunasi pembayaran. Maka, pengalihan hak kepada Tergugat II dinilai melampaui kewenangannya.

Putusan tersebut mencerminkan penerapan norma hukum positif secara tepat. Pasal 1338 KUH Perdata yang menjamin kebebasan berkontrak, tetap tunduk pada prinsip bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik dan memenuhi kewajiban. Ketika syarat-syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian kehilangan kekuatan hukumnya.

Aspek lain yang menjadi pertimbangan adalah status sertifikat tanah yang masih atas nama Penggugat. Berdasarkan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat menjadi bukti kepemilikan yang sah selama tidak dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Ketika tidak ada bukti yang membantah, maka hak atas tanah tetap berada pada Penggugat.

Tindakan Tergugat II yang tetap menguasai tanah meski mengetahui bahwa penjual tidak memiliki hak penuh atas objek tersebut dianggap sebagai kelalaian. Hakim menilai bahwa Tergugat II tidak menunjukkan itikad baik dengan tidak memverifikasi status tanah. Dalam sistem hukum, kehati-hatian menjadi bagian penting dari perlindungan hukum.

Asas kehati-hatian seharusnya mendorong pembeli untuk melakukan pengecekan formal terhadap status objek transaksi. Pengabaian terhadap langkah verifikasi membuat Tergugat II kehilangan perlindungan hukum yang biasanya diberikan kepada pembeli beritikad baik. Dengan demikian, hakim memutuskan bahwa penguasaan atas tanah oleh Tergugat II tidak memiliki dasar hukum.

Putusan ini memperkuat prinsip kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Sertipikat tanah sebagai dokumen formal tidak hanya membuktikan kepemilikan, tetapi juga menjadi batas yang sah bagi peralihan hak. Setiap transaksi di luar mekanisme formal dinilai bertentangan dengan hukum positif.

Prinsip wanprestasi dan asas *nemo plus juris* berjalan beriringan dalam menilai perkara ini. Ketika pelunasan tidak terjadi dan hak belum berpindah secara sah, maka tindakan mengalihkan objek menjadi tidak sah. Hakim tidak hanya mengacu pada teks perjanjian, tetapi juga pada asas-asas umum dalam hukum perdata.¹²

Klausul dalam akta notaris yang menyatakan bahwa kegagalan pelunasan menyebabkan perjanjian batal demi hukum menjadi landasan penting bagi putusan. Hal ini mencerminkan penghormatan terhadap kesepakatan yang dibuat secara sah. Ketika perjanjian diabaikan, maka hukum hadir untuk memulihkan keadilan.

Hakim dalam perkara ini juga mempertimbangkan tujuan perlindungan hukum terhadap pemilik sah. Pengembalian tanah kepada Penggugat menjadi bentuk pemulihan terhadap hak yang dilanggar. Perintah pengosongan tanah oleh Tergugat II memperlihatkan bahwa sistem hukum menolak transaksi tanpa dasar kepemilikan yang sah.

Penerapan Pasal 1365 KUH Perdata mengenai perbuatan melawan hukum menjadi dasar tambahan. Tindakan Tergugat I menjual tanah tanpa hak dan menyebabkan kerugian kepada Penggugat memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Maka, konsekuensi hukum berupa pembatalan dan pemulihan hak merupakan langkah yang sah.

Dari sisi administratif, pelaksanaan jual beli tanah tanpa pencatatan resmi dan perubahan data kepemilikan di Kantor Pertanahan tidak menciptakan hak yang diakui. Proses hukum menuntut keterpaduan antara aspek yuridis dan administratif.

¹² Haryanti et al., Peran Ppat Terhadap Pelaksanaan Asas Nemo Plus Yuris Pada Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli, *Jurnal Education And Development*, 11(3), 2023, hlm. 2. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i3.4799>

Hakim memastikan bahwa tindakan hukum hanya sah bila melalui prosedur yang ditetapkan.

Dalam hukum pertanahan, kepemilikan yang sah harus tercatat dan diakui negara. Tidak cukup hanya dengan akta atau perikatan, tetapi harus dilanjutkan dengan pendaftaran dan penerbitan sertipikat baru. Ketiadaan langkah ini membuat transaksi tidak memiliki kekuatan hukum penuh.

Putusan ini memberikan pembelajaran bahwa setiap pengalihan hak atas tanah harus berbasis pada kepemilikan yang sah dan prosedur yang benar. Pihak yang melanggar prinsip ini tidak dapat mengklaim perlindungan hukum. Hal ini juga mempertegas bahwa sistem hukum Indonesia berpihak pada kepastian dan keadilan.

Penting bagi para pihak dalam transaksi pertanahan untuk memahami bahwa perjanjian hanya mengikat bila memenuhi unsur sahnya perjanjian serta dilaksanakan sesuai hukum positif. Ketika salah satu unsur tidak terpenuhi, maka pengadilan dapat membatalkannya. Prinsip ini menjadi penegasan atas supremasi hukum.

Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw dapat dijadikan preseden dalam menyelesaikan perkara serupa. Hakim menyeimbangkan antara kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak sah. Penegakan asas *wanprestasi* dan *nemo plus* juris menjadi titik pijak dalam menjaga tertib hukum pertanahan.

Dengan demikian, pertimbangan hakim dalam putusan tersebut mencerminkan penerapan norma hukum positif yang tidak hanya menjawab persoalan perdata, tetapi juga menjaga stabilitas hukum pertanahan di Indonesia. Kejelasan prosedur dan kehati-hatian menjadi fondasi utama dalam transaksi yang melibatkan hak milik atas tanah.

Penegasan terhadap kedudukan sertipikat dan asas legalitas memperkuat sistem hukum agar tidak mudah dilanggar. Ke depan, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik perlu dikembangkan lebih lanjut dalam bentuk aturan teknis. Hal ini untuk mencegah kerugian hukum terhadap pihak-pihak yang taat prosedur.

Putusan ini menjadi wujud dari sistem hukum yang responsif terhadap sengketa kepemilikan. Hakim tidak hanya menerapkan aturan, tetapi juga menggali nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat. Keputusan yang tegas terhadap pelanggaran dan pemulihan hak pemilik sah menjadi cerminan sistem hukum yang berkeadilan dan berwibawa.

IV. KESIMPULAN

Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik tidak dapat diberikan jika transaksi dilakukan dengan pihak yang tidak memiliki kewenangan sah untuk mengalihkan hak. Dalam perkara ini, Tergugat II dinilai tidak memperoleh perlindungan karena membeli tanah dari pihak yang belum melunasi kewajiban kepada pemilik sah. Meskipun Tergugat II telah menempuh prosedur administratif dan menggunakan jasa PPAT, hakim menilai bahwa unsur kehati-hatian belum sepenuhnya terpenuhi sehingga tidak cukup kuat sebagai dasar perlindungan hukum.

Pertimbangan hakim dalam membatalkan perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II telah sesuai dengan norma hukum positif dan kebiasaan hukum

yang berlaku di Indonesia. Dasar pertimbangan seperti asas nemo plus juris dan wanprestasi sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 dan Pasal 1243 KUH Perdata, serta prinsip legalitas sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Hakim juga mempertimbangkan kelalaian Tergugat II dalam memverifikasi kewenangan penjual, yang dinilai bertentangan dengan asas kehati-hatian. Dengan demikian, putusan ini mencerminkan penerapan hukum yang tepat dalam menjaga kepastian dan perlindungan hak atas tanah.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Marpi, Yapiter. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Keabsahan Kontrak Elektronik dalam Transaksi E-Commerce*. Jakarta: PT. Zona Media Mandiri, 2020.

Putro, Widodo Dwi, dkk. *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Jakarta: LeIP, 2016.

Rahman, Sufirman, dan Ilham Abbas. *Hukum Dalam Jual Beli Tanah*. Aceh: Sefa Media Utama, 2023.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

B. Jurnal

Amini, Sulasiyah. "Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6, no. 3 (2020). <https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i3.17712>.

Disemadi, Hari Sutra, dan Suryasan Lau. "Bezitter yang Beritikad Baik dalam Memperoleh Hak Milik atas Tanah melalui Acquisitive Verjaring." *Jatiswara* 36, no. 2 (2021). <https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i2.307>.

Faisal, M. "Makna Itikad Baik sebagai Landasan Hak Kepemilikan Pembeli: Wujud Standar Tindakan dalam Menentukan Kejujuran Pembeli." *Jurnal Mercatoria* 14, no. 1 (2019). <https://doi.org/10.31289/mercatoria.v14i1.5079>.

Haryanti, dkk. "Peran Ppat Terhadap Pelaksanaan Asas Nemo Plus Yuris Pada Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli." *Jurnal Education and Development* 11, no. 3 (2023). <https://doi.org/10.37081/ed.v11i3.4799>.

Khalid, Afif. "Analisis Itikad Baik Sebagai Asas Hukum Perjanjian (Studi Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata)." *Jurnal Legal Reasoning* 5, no. 2 (2023). <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/jlr>.

Silviana Ana, Khairul Anami, dan Handojo Djoko Waloejo. "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli Tanah (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah." *Law, Development & Justice Review* 3 (2020). <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/9523/4864>.



Supriyadi, S. "Reorientasi Asas Itikad Baik/Kebenaran Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Hukum dan Masyarakat Madani* 9, no. 1 (2019). <https://doi.org/10.26623/humani.v9i1.1447>.

Silviana Ana, Khairul Anami, dan Handojo Djoko Waloejo. "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli Tanah (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah." *Law, Development & Justice Review* 3 (2020). <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/9523/4864>.

Supriyadi, S. "Reorientasi Asas Itikad Baik/Kebenaran Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Hukum dan Masyarakat Madani* 9, no. 1 (2019). <https://doi.org/10.26623/humani.v9i1.1447>.

Yulianto, Agus, dan Edith Ratna. "Penerapan Pembatasan Penuntutan Hak atas Tanah untuk Menjamin Kepastian Hukum Pemegang Hak." *Notarius* 12, no. 1 (2019).

C. Peraturan dan Keputusan

Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 88/Pdt.G/2023/PN Byw