

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2518 K/Pdt/2018)

**Fidela Faustina\*, H. Siti Hajati Hoesin.\*\***

Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

Kampus UI Depok, Depok, Jawa Barat, 16424 Indonesia

E-mail: [fidela.faustina01@ui.ac.id](mailto:fidela.faustina01@ui.ac.id), [sitihajati@yahoo.com](mailto:sitihajati@yahoo.com)

Naskah diterima : 08/09/2021, revisi : 30/11/2021, disetujui 01/01/2022

### Abstrak

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu perjanjian yang sering ditemukan di masyarakat khususnya di Indonesia. Akan tetapi, jual beli tanah sering mengalami berbagai macam permasalahan yang mana salah satu penyebabnya adalah kesalahan yang terjadi pada saat pembuatan perjanjian itu sendiri. Dalam pembuatan perjanjian tersebut tidak jarang ditemui adanya itikad buruk dari salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. Itikad buruk sering ditujukan untuk kepentingan pribadi salah satu pihak sehingga akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya yang beritikad baik. Hal tersebut tentunya akan menimbulkan ketidakadilan bagi pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, perlu dianalisis lebih lanjut cara penentuan itikad baik dan buruk serta bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik dalam jual beli tanah.

**Kata kunci:** Perjanjian, Jual beli tanah, Itikad, dan Perlindungan Hukum.

### Abstract

*Land sales and purchase agreement is one of many agreements that often can be found in our society especially in Indonesia. However, land sales and purchase often get various problems that one of the cause is mistake when that agreement was made. When that agreement was made, occasionally followed with bad faith from one of the parties. Bad faith often done for their own interest so that will cause lost for the other parties that had a good faith. That situation of course will cause injustice for parties who get lost. Therefore, there needs to further analysis about how to determine good faith and bad faith also how legal protection to parties that have a good faith in land sales and purchase.*

**Keywords:** Agreement, Land sales and purchase, Faith, and Legal Protection.

### A. Pendahuluan

Akta perjanjian jual beli harus didasari dengan itikad baik dari masing-masing pihak dan terhadapnya diberikan perlindungan hukum. Perlindungan hukum tersebut diperlukan agar keadilan terhadap masing-masing pihak dapat terwujud. Hal ini perlu didalami secara mendalam agar tidak akan menimbulkan permasalahan-permasalahan ataupun ketidakpastian hukum. Pada dasarnya perjanjian itu sendiri adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>1</sup> Dalam hal perjanjian jual beli tanah dapat diartikan sebagai

<sup>1</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 23 (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 1.

peristiwa di mana penjual berjanji akan menyerahkan (peralihan hak milik) tanah miliknya kepada pembeli dan disertai pembayaran dari pembeli kepada penjual. Perjanjian ini lah yang menimbulkan hubungan antara penjual dan pembeli yang disebut juga perikatan.<sup>2</sup>

Perjanjian jual beli merupakan salah satu perjanjian konsensual di mana perjanjian dan perikatan sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian itu sehingga tidak diperlukan suatu formalitas.<sup>3</sup> Perjanjian tersebut tetapi harus memperhatikan syarat-syarat sah serta asas-asas perjanjian. Berdasarkan Pasal 1338 Ayat 3 KUH Perdata, terdapat hal yang harus diperhatikan, yaitu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>4</sup> Bahkan terdapat beberapa pandangan yang menjadikan itikad baik sebagai salah satu asas perjanjian.<sup>5</sup> Itikad baik pada saat pembuatan suatu perjanjian berarti kejujuran dimana orang yang beritikad baik memberi kepercayaan kepada pihak lainnya dengan menganggap pihak lain tersebut tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk.<sup>6</sup> Hal tersebut menunjukkan bahwa perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih oleh para pihaknya sehingga dalam pelaksanaannya akan mencerminkan kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.<sup>7</sup>

Pengertian itikad baik dapat diartikan dalam dua sudut pandang. Pertama, dalam konteks pembuatan perjanjian (*formation of contract*). Itikad baik ini dilihat sebagai kejujuran salah satu pihak dalam proses pembuatan perjanjian. Hal tersebut dapat dilihat dari cara pihak untuk menuangkan keinginannya pada perjanjian tersebut. Dalam hal perjanjian tersebut dibuat oleh atau dihadapan notaris maka dapat dilihat dari cara penghadap dalam memberikan keterangan, tanggapan-tanggapan yang diberikannya kepada notaris dalam proses pembuatan perjanjian, ataupun dari tindakan-tindakan yang dilakukannya dalam pembuatan perjanjian tersebut. Itikad tersebut dapat dilihat oleh pihak lainnya, notaris ataupun saksi-saksi. Sudut pandang yang kedua adalah dalam konteks pelaksanaan perjanjian (*performance of contract*). Itikad baik dilihat dari tindakan-tindakan yang dilakukan dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan.<sup>8</sup> Hal ini dapat dilihat dari berbagai cara, baik dari cara para pihak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian, cara para pihak untuk menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan maupun dilihat secara subjektif, yakni dari niat para pihak dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

Perjanjian dapat dibuat oleh atau dihadapan notaris berdasarkan Pasal 15 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN).<sup>9</sup> Dalam hal perjanjian dibuat oleh atau dihadapan notaris maka notaris menjadi salah satu pihak yang dapat mencegah adanya suatu perjanjian yang dibuat dengan itikad buruk. Hal ini dapat dilihat dalam UUJN yang mengatur secara rinci kewajiban, kewenangan, sampai dengan cara dalam membuat akta. Notaris dalam membuat perjanjian tersebut harus tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terikat dengan perjanjian tersebut.<sup>10</sup> Ketentuan tersebut memberikan kewajiban kepada notaris untuk melihat apakah perjanjian yang

---

<sup>2</sup> Muhammad Teguh Pangestu, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, cet. 1 (Makassar: Social Politic Genius, 2019), hlm 52.

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 15.

<sup>4</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgelijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjtrosudibio (Jakarta: Balai Pustaka, 1992), Ps.1338 ayat 3.

<sup>5</sup> "Asas-Asas Perjanjian," <https://www.legalakses.com/asas-asas-perjanjian/>. Diakses pada tanggal 30 Agustus 2021.

<sup>6</sup> Subekti, *Asas-Asas Hukum Perikatan Nasional*, cet.1 (Bandung: Alumni, 2006), hlm. 25.

<sup>7</sup> Samuel, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, cet. 2 (Jakarta: Grasindo, 2010), hlm. 45.

<sup>8</sup> Subekti, *Asas-Asas Hukum Perikatan Nasional*, hlm. 26.

<sup>9</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 15 Ayat 1.

<sup>10</sup> *Ibid.*, Ps. 16 Ayat 1 huruf a.

dibuat tersebut tidak berat sebelah ataupun terdapat tipu muslihat antar pihak sehingga dapat mencegah permasalahan hukum yang akan timbul dikemudian harinya.

Berdasarkan Pasal 39 Ayat 2 UUJN, notaris harus mengenal para pihak atau diperkenalkan oleh 2 (dua) orang saksi.<sup>11</sup> Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa UUJN mencoba untuk melindungi para pihak yang menghadap ke notaris untuk membuat suatu perjanjian agar akan terdapat pencegahan terhadap pihak yang mau mencoba menyangkal telah membuat perjanjian. Notaris bahkan diwajibkan untuk menyimpan asli akta atau minuta akta dalam suatu protokol notaris. Hal tersebut merupakan cara untuk menghindari akan terjadinya suatu penipuan, penyimpangan, ataupun penyeludupan hukum dari para pihak ataupun pihak lain diluar dari pihak yang menghadap kepada notaris. Oleh karena itu, notaris dalam hal ini berperan penting dalam melindungi kepentingan para pihak sehingga tidak hanya membuat perjanjian saja.

Ketentuan terkait itikad baik diatas didukung oleh ketentuan KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain maka orang yang melanggar hukum itu wajib mengganti kerugian tersebut.<sup>12</sup> Ketentuan tersebut sangat penting karena akan memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik. Perlindungan tersebut diperlukan agar masyarakat dalam melakukan tindakannya menjadi tidak ragu-ragu ataupun tidak takut akan rugi karena tipu muslihat ataupun itikad buruk dari pihak lain. Akan tetapi, itikad buruk tersebut juga harus dibuktikan karena hukum di Indonesia menganut asas prasangka baik dimana semua orang dianggap beritikad baik kecuali jika dibuktikan tidak.

Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia terdapat banyak ketentuan yang mengatur terkait perjanjian jual beli tanah antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Berdasarkan Pasal 19 Ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dalam pendaftaran tanah, pihak yang memohonkan pendaftaran tersebut harus memberikan surat tanda bukti bahwa tanah tersebut miliknya.<sup>13</sup> Ketentuan tersebut bertujuan untuk memastikan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh orang yang berwenang untuk melakukan pendaftaran tersebut. Hal ini sangat penting karena dengan terdaftarnya kepemilikan atas tanah maka sertifikat tersebut merupakan suatu akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.<sup>14</sup>

Ketentuan Pasal 19 Ayat 2 huruf c UUPA tersebut menunjukkan bahwa pembuat undang-undang tersebut melihat pentingnya perlindungan hukum bagi suatu kepemilikan sehingga pembuat undang-undang menjabarkan ketentuan yang dapat mencegah adanya itikad buruk seseorang yang mau mengakui sesuatu yang bukan miliknya. Penjabaran beberapa ketentuan diatas menunjukkan bahwa walaupun tidak ada ketentuan yang mengatur secara khusus pengertian dari itikad baik atau itikad buruk itu sendiri tetapi dalam membuat perjanjian itikad seseorang dilihat dan sangat berpengaruh pada akibat hukum dari perjanjian itu sendiri. Hal tersebut dapat dilihat dari cara dan tujuan penyusunan ketentuan-ketentuan yang terdapat pada ketentuan perundang-undangan yang dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UUJN, dan UUPA.

Penjabaran pengaturan terkait itikad baik dalam suatu perjanjian menunjukkan bahwa pentingnya penerapan itikad baik karena tidak diterapkannya itikad baik akan menimbulkan berbagai macam permasalahan-permasalahan dikemudian harinya. Permasalahan tersebut beragam baik dari tidak diakuinya jual beli tersebut, objek jual beli

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, Ps. 39 Ayat 2.

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 2.

<sup>13</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, Ps. 19 Ayat 2 huruf c.

<sup>14</sup> Yuliana Zamrotul Khusna, "Peran Notaris dan PPAT Dalam Mencegah Penyeludupan Hukum," *Jurnal Akta Vol 4* (September 2017): 397.

tidak diserahkan kepada pembeli, pembayaran tidak tuntas, dan permasalahan lainnya. Oleh karena itu, akan timbul pertanyaan bagaimana perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian dimana terdapat pihak yang tidak beritikad baik. Bahkan dalam prakteknya sering ditemukan masyarakat meminta Pengadilan sebagai sarana yang memberikan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik.

Dalam prakteknya maka akan menimbulkan pertanyaan bagaimana menentukan seseorang telah beritikad baik atau bagaimana menentukan seseorang telah beritikad buruk. Hal tersebut akan membuat garis abu-abu dalam pandangan masyarakat terkait itikad dari seseorang. Oleh karena itu, perlu dilakukan pengkajian lebih mendalam bagaimana penentuan seseorang telah beritikad baik ataupun bagaimana penentuan seseorang telah beritikad buruk. Hal ini penting diperhatikan agar tercipta kepastian hukum dalam masyarakat, khususnya di Indonesia.

## B. Metode Penelitian

Metode penelitian digunakan untuk mendalami atau mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.<sup>15</sup> Bentuk penelitian yang digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah penelitian yuridis normatif, yakni penelitian yang dilakukan terhadap hukum positif dan Putusan Mahkamah Agung. Penggunaan metode penelitian tersebut agar permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini dapat terjawab dan mengkaji serta menguji pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2518 K/Pdt/2018 terhadap peraturan perundang-undangan di Indonesia. Adapun jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Adapun pemaparan dari bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat.<sup>16</sup> Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan, yaitu putusan Pengadilan dan peraturan perundang-undangan, yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, dan Undang-Undang Jabatan Notaris;
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memiliki hubungan dengan bahan hukum primer yang digunakan sebagai sarana membantu menganalisis, memahami, dan menjelaskan bahan hukum primer. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku, jurnal, artikel ilmiah, penelusuran internet, dan makalah.

Alat pengumpulan data yang akan digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini berupa studi dokumen. Studi dokumen atau bahan pustaka berfungsi untuk memberikan fakta-fakta yang secara tidak langsung memberikan suatu pemahaman atas permasalahan yang sedang diteliti.<sup>17</sup> Studi dokumen tersebut didapatkan melalui buku-buku dan artikel-artikel yang terdapat di perpustakaan maupun melalui penelusuran internet.

## C. Pembahasan

Kasus jual beli tanah yang terdapat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2518 K/Pdt/2018 merupakan kasus jual beli tanah dimana objek sengketa merupakan harta warisan dari Almarhum Tuan S dan Almarhumah Nyonya S kepada Para Penggugat dan Tergugat II. Akan tetapi, tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat II telah mengajukan pensertifikatan tanah tersebut atas nama pribadinya. Oleh karena itu, diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 139 Desa Karanganyar atas nama Tergugat II. Tergugat II kemudian

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3 (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2005), hlm. 43.

<sup>16</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, cet. 9. (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 119.

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 66.

menjualkan objek sengketa kepada anaknya (Tergugat III) dihadapan Notaris/PPAT X (Turut Tergugat I). Tergugat III kemudian menjual kembali tanah tersebut kepada Tergugat I yang dalam hal ini membeli objek sengketa tanpa mengetahui bahwa objek tersebut diperoleh secara melawan hukum. Jual beli antara Tergugat III dan Tergugat I dilakukan dihadapan Notaris/PPAT X.

Para Penggugat kemudian meminta Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa untuk dibagi waris. Akan tetapi, permintaan tersebut ditolak oleh Tergugat I. Bahkan Tergugat I telah mengajukan gugatan terhadap Para Penggugat di Pengadilan Negeri Sragen dalam register perkara Nomor 22/Pdt.G/2015/PN.Sgn dan telah diputus pada tanggal 06 Juli 2015 yang dalam amar bunyi putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Oleh karena itu, Para Penggugat mengajukan gugatan dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen untuk mengadili dan memutus antara lain sebagai berikut:

1. Menetapkan bahwa Para Penggugat dan Tergugat II adalah ahli waris dari Almarhum Tuan S dan Almarhumah Nyonya S.
2. Menetapkan objek sengketa merupakan salah satu harta warisan peninggalan Almarhum Tuan S dan Almarhumah Nyonya S.
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 139 adalah tidak sah menurut hukum dan dapat dibatalkan demi hukum.
4. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah tidak sah menurut hukum dan dapat dibatalkan demi hukum.
5. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat I adalah tidak sah menurut hukum dan dapat dibatalkan demi hukum.
6. Menyatakan bahwa penguasaan dan penggarapan atas objek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 139 Desa Karanganyar oleh Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum.
7. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak darinya atas objek sengketa untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah sawah sengketa tanpa beban apapun beserta Sertifikat Hak Milik No. 139 Desa Karanganyar kepada Para Penggugat.

### **1. Pertimbangan dan Putusan Hakim**

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah terungkap dalam persidangan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen dalam pertimbangannya menimbang beberapa hal, yakni:<sup>18</sup>

1. Menimbang bahwa objek sengketa merupakan bundel harta warisan yang belum dibagi waris maka pensertifikatan objek sengketa kepada Tergugat II cacat hukum. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah objek sengketa menjadi tidak sah dan batal demi hukum.
2. Menimbang bahwa Tergugat II menguasai objek sengketa dengan dasar yang tidak sah dan batal demi hukum maka jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak sah menurut hukum sehingga Tergugat III telah memiliki objek sengketa secara melawan hukum.
3. Menimbang bahwa penguasaan dan kepemilikan Tergugat III terhadap objek sengketa dilakukan secara melawan hukum maka jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat I menjadi tidak sah dan mealwan hukum.
4. Menimbang bahwa jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat I dilakukan ketika objek sengketa masih dalam sengketa perkara kasasi maka Tergugat I tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat I merupakan pembeli yang beritikad baik. Hakim

---

<sup>18</sup> Pengadilan Negeri Sragen, Putusan No. 49/Pdt.G/2016/PN.Sgn., hlm. 38-40.

memiliki persangkaan bahwa jual beli tersebut dilakukan untuk mempersulit penyelesaian perkara dan dilakukan dengan itikad tidak baik.

5. Menimbang bahwa objek sengketa diperoleh secara melawan hukum maka jual beli menjadi tidak sah menurut hukum dan penggarapan yang dilakukan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen melalui putusannya, yaitu Putusan Nomor 49/Pdt.G/2016/PN.Sgn, menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat serta dalam Pokok Perkara mengadili sebagai berikut:<sup>19</sup>

1. Menetapkan bahwa Para Penggugat dan Tergugat II adalah ahli waris dari Almarhum Tuan S dan Almarhumah Nyonya S;
2. Menetapkan objek sengketa merupakan salah satu harta warisan peninggalan Almarhum Tuan S dan Almarhumah Nyonya S;
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 139 adalah tidak sah menurut hukum dan batalkan demi hukum;
4. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT X (Turut Tergugat I) adalah tidak sah menurut hukum;
5. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat I yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT X (Turut Tergugat I) adalah tidak sah menurut hukum;
6. Menyatakan bahwa penguasaan dan penggarapan atas objek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 139 Desa Karanganyar oleh Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak darinya atas objek sengketa untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah sawah sengketa tanpa beban apapun beserta Sertifikat Hak Milik No. 139 Desa Karanganyar kepada Para Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung-renteng.

Putusan Pengadilan Negeri Sragen ini diajukan banding oleh Tergugat I ke Pengadilan Tinggi Semarang. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa pertimbangan dan amar Putusan Pengadilan Negeri Sragen sudah tepat dan benar. Oleh karena itu, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang melalui putusannya, yaitu Putusan Nomor 320/Pdt/2017/PT.Smg., memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 49/Pdt.G/2016/PN.Sgn.<sup>20</sup> Tergugat I kemudian mengajukan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut. Mahkamah Agung melihat dan menganalisis fakta-fakta dalam persidangan maka memberikan beberapa pertimbangan, yakni:<sup>21</sup>

1. Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan hukum mengenai pembeli yang beritikad baik;
2. Menimbang bahwa jual beli yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat III dilakukan sebelum diajukan perkara aquo ke Pengadilan Negeri Sragen maka jual beli tersebut terjadi sebelum adanya sengketa;
3. Menimbang bahwa jual beli antara Tergugat III dan Tergugat I dilakukan pada saat objek sengketa dalam keadaan tidak disita dan tidak diblokir Sertifikat Hak Miliknya oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berarti objek sengketa dalam keadaan bersih sehingga jual beli tersebut sah;
4. Menimbang bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa jual beli tersebut dilakukan pada saat keadaan objek jual beli disita atau diblokir oleh BPN maka Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum.

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 41-43.

<sup>20</sup> Pengadilan Tinggi Semarang, Putusan No. 320/Pdt/2017/PN.Smg., hlm. 20.

<sup>21</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 2518 K/Pdt/2018, hlm. 9.

Mahkamah Agung melalui putusannya, yaitu Putusan Nomor 2518 K/Pdt/2018 membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 320/Pdt/2017/PT.Smg dan mengadili sendiri yang dalam eksepsi menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat I. Dalam Pokok perkara menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.<sup>22</sup>

## 2. Analisis Hukum

Pengaturan terkait perjanjian jual beli tanah pada dasarnya harus memperhatikan syarat sah dari suatu perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang terbagi menjadi empat syarat, yaitu:

1. Sepakat, yakni para pihak yang membuat perjanjian tersebut harus sepakat terkait isi dari perjanjian tersebut. Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata, sepakat tersebut juga harus diberikan secara bebas tanpa paksaan, kekhilafan, dan penipuan;<sup>23</sup>
2. Cakap, yakni pihak-pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut harus sudah dewasa, tidak berada dibawah pengampuan, dan bukan perempuan yang menurut undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tersebut<sup>24</sup>. Berdasarkan Pasal 330 ayat 1 KUH Perdata, orang pribadi yang dianggap belum dewasa adalah umurnya belum mencapai dua puluh satu tahun;<sup>25</sup>
3. Hal tertentu, yaitu objek dari perjanjian tersebut dapat dihitung atau ditentukan setidaknya-ditidaknya ditentukan jenisnya. Dalam hal tidak ditentukan jumlahnya maka dapat ditentukan kemudian hari tetapi harus dapat dihitung;<sup>26</sup>
4. Sebab yang halal, yaitu perjanjian tersebut tidak dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.<sup>27</sup>

Sah atau tidaknya suatu perjanjian jual beli tanah dapat dilihat dari terpenuhinya atau tidak syarat sah dari perjanjian diatas. Selain syarat sah suatu perjanjian, jual beli tanah harus diikuti oleh peralihan dari tanah itu sendiri. Berdasarkan Pasal 616 KUH Perdata, penyerahan benda-benda tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan.<sup>28</sup> Bahkan setiap penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan, atau pemindahtanganan benda tidak bergerak, harus dibuat dalam bentuk akta autentik.<sup>29</sup> Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa peralihan dari jual beli tanah dilakukan dengan pengumuman dan pembuatan akta autentik atas peralihan tersebut.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUPA, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.<sup>30</sup> Oleh karena itu, dalam jual beli tanah maka harus dibuat akta autentik dari jual beli tersebut oleh PPAT. Ketentuan dalam UUPA juga memberikan beberapa persyaratan agar jual beli tanah dapat dilaksanakan, yaitu:<sup>31</sup>

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan dan penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan Pasal 21 UUPA

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 10.

<sup>23</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgelijk Wetboek*], Ps. 1320.

<sup>24</sup> *Ibid.*, Ps. 1330.

<sup>25</sup> *Ibid.*, Ps. 330 ayat 1.

<sup>26</sup> *Ibid.*, Ps. 1333 ayat 1-2.

<sup>27</sup> *Ibid.*, Ps. 1337.

<sup>28</sup> *Ibid.*, Ps. 616.

<sup>29</sup> *Ibid.*, Ps. 617 ayat 1.

<sup>30</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, Ps. 1 ayat 1.

<sup>31</sup> Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah," *Keadilan Progresif* 5 (1 Maret 2014), hlm. 91.

untuk Hak Milik, Pasal 30 UUPA untuk Hak Guna Usaha, Pasal 36 UUP untuk Hak Guna Bangunan, dan Pasal 42 untuk Hak Pakai.

2. Tanah yang bersangkutan tidak sedang dalam sengketa.

Dalam hal terdapat jual beli tanah yang tidak memenuhi persyaratan diatas maka secara tidak langsung juga tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Hal tersebut dapat terjadi karena dalam hal terjadi jual beli antara pihak yang tidak berhak untuk memiliki hak atas tanah tersebut atau penjual tidak berhak untuk menjual tanah tersebut maka tidak memenuhi persyaratan sebab yang halal karena dilarang oleh UUPA. Dalam beberapa pandangan hal tersebut juga dapat dinyatakan bahwa pihak dalam perjanjian tersebut tidak cakap. Oleh karena itu, suatu jual beli tanah harus memenuhi persyaratan dalam KUH Perdata maupun UUPA. Sedangkan, pengumuman dari peralihan tersebut dilakukan dengan cara pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah itu sendiri terdiri beberapa hal, yaitu:<sup>32</sup>

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa dalam suatu jual beli tanah harus didaftarkan peralihannya sehingga tentu saja terdapat balik nama yang menandakan bahwa terdapat peralihan hak atas tanah. Hal tersebut penting agar adanya kepastian hukum dan mencegah adanya pihak yang beritikad buruk untuk mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah dari tanah orang lain. Dalam prakteknya, akta-akta untuk melakukan jual beli tanah tidak sepenuhnya hanya dibuat oleh PPAT. Selain PPAT, terdapat beberapa kondisi yang membuat para pihak harus terlebih dahulu membuat akta dihadapan Notaris baik untuk pembuatan akta hibah atau akta lainnya. Hal tersebut dapat terjadi karena Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.<sup>33</sup>

Dalam proses jual beli tanah tidak jarang ditemukan permasalahan-permasalahan yang disebabkan oleh ketidakhati-hatian ataupun ketidaktelitian setiap pihak yang bersangkutan dalam jual beli tanah tersebut. Hal tersebut dapat terjadi karena jual beli tanah sering diikuti oleh nominal uang yang besar sehingga sering terdapat niat buruk dari salah satu pihak atau beberapa pihak agar dirinya mendapat keuntungan yang lebih besar. Oleh karena itu, KUH Perdata mencoba untuk mencegah hal tersebut dengan menetapkan ketentuan Pasal 1338 Ayat 3 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Pengertian itikad baik itu sendiri dapat dilihat dari dua sudut pandang. Pertama, dalam konteks pembuatan perjanjian (*formation of contract*).<sup>34</sup> Itikad baik ini diidentifikasi sebagai kejujuran para pihak dalam pembuatan perjanjian. Hal tersebut dapat dilihat dari cara pihak untuk menuangkan keinginannya pada perjanjian tersebut apakah dibuat secara jelas dan tidak multi tafsir atau juga tidak dibuat berat sebelah. Dalam hal perjanjian tersebut dibuat dihadapan atau oleh notaris maka dapat dilihat dari cara penghadap dalam memberikan keterangan, kemauan penghadap untuk membantu notaris untuk membuat perjanjian yang baik dalam hal ini tidak menghalangi-halangi atau mempersulit notaris untuk membuat perjanjian yang baik dan adil bagi para pihak. Itikad tersebut dapat dilihat oleh pihak lainnya ataupun notaris.

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, Ps. 19 ayat 2 huruf c.

<sup>33</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Ps. 15 ayat 1.

<sup>34</sup> Subekti, *Asas-Asas Hukum Perikatan Nasional*, hlm. 26.

Sudut pandang yang kedua adalah dalam konteks pelaksanaan perjanjian (performance of contract).<sup>35</sup> Itikad baik dipahami sebagai suatu kepatutan yang diartikan sebagai suatu penilaian baik terhadap tindak-tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan. Hal ini dapat dilihat dari cara para pihak untuk melaksanakan perjanjian apakah dengan sigap melaksanakan perjanjian, menunda-nunda pelaksanaan, menghalang-halangi untuk melaksanakan atau bahkan tidak terlihat niat untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Penjabaran diatas menunjukkan bahwa itikad baik dalam suatu perjanjian sangat penting untuk diperhatikan.

Peraturan perundang-undangan juga memberikan beberapa ketentuan yang ditujukan untuk melindungi pihak yang beritikad baik. Ketentuan Pasal 1338 Ayat 3 KUH Perdata menunjukkan bahwa peraturan dalam KUH Perdata mencoba untuk memberikan perlindungan bagi pihak yang beritikad baik. Itikad baik bukan merupakan salah satu dari syarat sah suatu perjanjian tetapi itikad baik dijadikan suatu keharusan dalam membuat suatu perjanjian. Ketentuan tersebut secara tidak langsung memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian. Hal tersebut dapat terjadi karena apabila terdapat pihak yang tidak melaksanakannya berarti telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH), yakni melanggar ketentuan Pasal 1338 Ayat 3 KUH Perdata.

Dalam ketentuan Pasal 23 ayat 2 UUPA, pendaftaran peralihan merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan tersebut. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa UUPA memberikan kepastian hukum terhadap pihak yang secara sah telah melakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pendaftaran atas tanah tersebut tentu dapat dilakukan melalui proses yang panjang dimana terlebih dahulu terdapat akta jual beli, akta hibah, maupun akta yang digunakan untuk peralihan tanah tersebut. Akta tersebut tentu saja melewati PPAT dan kemungkinan melewati Notaris juga. Hal ini tentu saja membantu mencegah adanya itikad tidak baik dari para pihak.

PPAT dan Notaris dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut berperan penting untuk menganalisa ada tidaknya itikad buruk dari para pihak. Hal tersebut sejalan dengan tujuan dari adanya larangan rangkap jabatan PPAT. Larangan tersebut berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditujukan agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.<sup>36</sup> Berdasarkan ketentuan tersebut, PPAT diberikan kewajiban untuk melaksanakan jabatannya secara mandiri dan tidak memihak. Dalam hal PPAT mengetahui adanya itikad buruk dari salah satu pihak tetapi tetap tidak melakukan tindakan pencegahan maka pada dasarnya PPAT tersebut sudah melanggar ketentuan Peraturan Jabatan PPAT itu sendiri. Akan tetapi, ketentuan ini dihapuskan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>37</sup>

Notaris berperan penting sebagai salah satu pejabat umum yang memiliki kemungkinan untuk mencegah adanya itikad buruk dari salah satu pihak yang dapat menimbulkan sengketa dikemudian harinya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN yang berbunyi sebagai berikut:<sup>38</sup>

“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Penjelasan Ps. 7 ayat 2.

<sup>37</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 24 Tahun 2016. LN No.120 Tahun 2016. TLN No. 5893, Penjelasan Ps. 7 ayat 2.

<sup>38</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Ps. 16 ayat 1 huruf a.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa Notaris dalam membuat akta autentik harus menerapkan prinsip kehati-hatian agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan sengketa dikemudian harinya. Hal ini tentu saja tidak mudah karena harus memastikan beberapa hal agar jual beli tanah tersebut tidak disisipi oleh itikad buruk salah satu pihak ataupun kedua belah pihak. Oleh karena itu, peraturan perundang-undangan di Indonesia telah mengatur beberapa ketentuan yang ditujukan untuk melindungi pihak yang beritikad baik dari suatu perjanjian jual beli tanah.

Dalam menganalisis pertimbangan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2518 K/Pdt/2018 maka terlebih dahulu perlu dianalisis pertimbangan hakim pada tahap-tahap sebelumnya, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 49/Pdt.G/2016/PN.Sgn dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 320/PDT/2017/PT.Smg. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 49/Pdt.G/2016/PN.Sgn terdapat beberapa pertimbangan Majelis Hakim yang perlu diperhatikan dan dikaji lagi secara mendalam. Dalam pertimbangan Majelis Hakim tersebut dapat dilihat bahwa yang menjadi dasar Majelis Hakim memberikan putusan adalah pertimbangan Majelis Hakim, yaitu "pensertifikatan objek sengketa kepada Tergugat II cacat hukum". Pertimbangan tersebut yang menjadi dasar Majelis Hakim berpendapat bahwa peralihan hak atas tanah yang terjadi karenanya menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

Pensertifikatan objek sengketa pada dasarnya cacat hukum karena Tergugat II sebagai pemohon pensertifikatan objek tersebut bukan merupakan subjek hukum yang sah untuk melakukan pensertifikatan objek tersebut menjadi atas nama Tergugat II. Hal tersebut dapat terjadi karena objek sengketa merupakan bundel waris atau harta warisan yang belum dibagi kepada ahli warisnya. Fakta tersebut tentu menimbulkan pertanyaan-pertanyaan bagaimana bisa Tergugat II meminta pensertifikatan tersebut. Tergugat II meminta pensertifikatan tersebut dengan menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan hibah dari orang tuanya dimana orang tua dari Tergugat II tersebut sudah meninggal dunia dan tidak terdapat akta hibah dari orang tua Tergugat II kepada Tergugat II.

Berdasarkan pemaparan diatas maka dapat dinyatakan permohonan pensertifikatan objek sengketa oleh Tergugat II cacat hukum. Akan tetapi, permohonan tersebut dikabulkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Desa Karanganyar. Hal ini tentu saja menimbulkan tanda tanya apa pertimbangan dari BPN dalam mengabulkan permohonan pensertifikatan tanah oleh Tergugat II padahal permohonan tersebut cacat hukum dan Tergugat II tidak memiliki dasar sebagai pemilik tanah tersebut. Akan tetapi, Sertifikat Hak Milik tersebut dikeluarkan oleh BPN dan terdaftar di Buku Tanah sehingga sudah seharusnya bagi pihak ketiga dalam hal ini pembeli tanah selanjutnya melihat sertifikat tersebut sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c jo. Pasal 23 ayat UUPA.

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah yang terjadi setelah pensertifikatan objek sengketa menjadi tidak sah dan batal demi hukum tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c jo. Pasal 23 ayat 2 UUPA. Ketentuan tersebut mengatur bahwa pendaftaran peralihan merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan tersebut. Oleh karena itu, sertifikat yang sudah diterbitkan atas nama Tergugat II tersebut harus dianggap sebagai alat pembuktian yang kuat. Apabila diterapkan ketentuan tersebut maka Tergugat III maupun Tergugat I dalam hal ini sudah sewajarnya percaya bahwa objek sengketa merupakan milik Tergugat II karena telah ada sertifikat objek sengketa atas nama Tergugat II dan terlebih lagi tanah tersebut tidak sedang disita.

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen yang harus diperhatikan lainnya adalah Majelis Hakim memiliki persangkaan terhadap Tergugat I bahwa jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I ditujukan untuk mempersulit penyelesaian perkara pembagian waris hanya karena jual beli tersebut terjadi pada saat objek sengketa masih

merupakan bundel waris yang sedang proses penyelesaian perkara pada tahap kasasi. Majelis Hakim tidak memberikan dasar hukum dari persangkaan tersebut. Sedangkan, Tergugat I tidak dapat mengetahui bahwa objek sengketa merupakan bundel waris yang belum dibagi karena pada sertifikat tersebut objek sengketa terdaftar atas nama Tergugat II dan pada objek sengketa tidak terpasang pemberitahuan dan bahkan tidak dalam keadaan disita. Oleh karena itu, pertimbangan hakim tersebut tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

Penjabaran diatas menunjukkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sragen tersebut tidak sesuai dengan Pasal 19 ayat 2 huruf c jo. Pasal 23 ayat 2 UUPA yang membuat pertimbangan yang diberikan oleh Majelis Hakim tersebut tidak adil bagi pembeli yang beritikad baik, yakni Tergugat III dan Tergugat I. Tergugat III dan Tergugat I dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik karena asas praduga tidak bersalah, yakni dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik selama tidak terbukti sebaliknya. Pertimbangan hakim tersebut membuat amar dari putusan tersebut menjadi tidak tepat. Dalam amar putusan tersebut Tergugat I dihukum untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah objek sengketa. Hal ini menjadi tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait pembeli yang beritikad baik. Pemaparan analisis pertimbangan hakim diatas membuat pertimbangan maupun amar dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 320/PDT/2017/PT.Smg yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 49/Pdt.G/2016/PN.Sgn menjadi tidak tepat.

Pertimbangan Mahkamah Agung melalui putusannya, yaitu Putusan Nomor 2518 K/Pdt/2018 pada dasarnya sudah tepat menerapkan hukum terkait pembeli beritikad baik. Mahkamah Agung berpendapat bahwa karena objek sengketa tidak sedang disita dan tidak diblokir maka jual beli antara Tergugat III dan Tergugat I tersebut sah. Akan tetapi, Mahkamah Agung tidak mempertimbangkan jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III. Hal ini sangat penting agar memberikan kepastian hukum dan sekaligus memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak dalam perkara tersebut. Jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III sudah seharusnya dianggap sah dan mengikat karena dalam fakta-fakta yang terungkap tidak terbukti bahwa Tergugat III memiliki itikad buruk.

Mahkamah Agung dalam pertimbangannya juga tidak mempertegas ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c jo. Pasal 23 ayat 2 UUPA. Hal tersebut perlu dipertimbangkan karena hal itu penting sebagai dasar dari seseorang untuk melakukan jual beli. Apabila, terdapat sertifikat maka itu merupakan bukti kuat dari kepemilikan tanah tersebut. Hal itu yang akan menjadi pegangan bagi pembeli yang beritikad baik agar tidak takut dalam melakukan jual beli khususnya dalam hal ini adalah jual beli tanah. Apabila pertimbangan-pertimbangan diatas tidak dinyatakan maka pihak-pihak yang beritikad baik dalam hal ini Tergugat III dan Tergugat I dikemudian hari akan merasa takut untuk melakukan jual beli tanah karena takut akan tanah tersebut sedang dalam sengketa dan tidak tau cara untuk mencari taunya. Sedangkan, mereka dapat berpegangan pada sertifikat yang ditunjukkan kepadanya.

Berdasarkan pemaparan diatas maka pertimbangan dan amar putusan pengadilan negeri dan pengadilan tinggi dalam perkara ini tidak tepat menerapkan hukum. Hal tersebut dapat terjadi karena Majelis Hakim tidak mengindahkan Pasal 19 ayat 2 huruf c jo. Pasal 23 ayat 2 UUPA dan asas praduga tidak bersalah. Sedangkan, Mahkamah Agung telah tepat memberikan amar putusan tetapi pertimbangannya masih kurang lengkap. Hal tersebut membuat pertimbangan hakim tersebut tidak memberikan kepastian hukum dan penyuluhan hukum secara menyeluruh terhadap kasus tersebut.

#### **D. Kesimpulan dan Saran.**

Berdasarkan pemaparan penjelasan dan analisis di atas, kesimpulan yang dapat diambil antara lain adalah:

1. Perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, dibuat dengan akta autentik, serta diumumkan. Syarat sah perjanjian jual beli tanah pada dasarnya

sama dengan perjanjian pada umumnya dengan memperhatikan syarat subjek penjual dan pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Perjanjian jual beli tanah itu sendiri harus berbentuk akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan apabila diperlukan akta otentik pelengkap maka diperlukan jasa dari Notaris. Sedangkan, pengumuman itu sendiri dilakukan dengan pendaftaran peralihan tanah tersebut di Badan Pertanahan Nasional;

2. Itikad baik bukan merupakan syarat sah dari suatu perjanjian tetapi merupakan keharusan yang jika tidak dilaksanakan berarti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik juga sudah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan didukung oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Akan tetapi, perlindungan tersebut tidak diberikan oleh Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2518 K/Pdt/2018 dalam memberikan pertimbangannya tidak lengkap sehingga kurang memberikan kepastian hukum dan penyuluhan hukum kepada pihak yang berpekara. Sedangkan, Putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 49/Pdt.G/2016/PN Sgn dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 320/PDT/2017/PT.Smg tidak tepat menerapkan hukum karena tidak mengindahkan ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c jo. Pasal 23 ayat 2 UUPA dan asas praduga tidak bersalah.

Berdasarkan pemaparan penjelasan dan analisis di atas, saran yang dapat diberikan antara lain adalah:

1. Pemerintah sebaiknya mengatur lebih lanjut kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan jabatannya agar dapat mencegah permasalahan hukum yang timbul dikemudian harinya;
2. Pemerintah sebaiknya memberikan tindakan tegas terhadap pihak yang tidak beritikad baik dalam suatu perjanjian agar lebih memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik;
3. Para penegak hukum dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum sebaiknya lebih memperhatikan nilai-nilai hukum dan rasa keadilan dalam masyarakat agar tercapai suatu kepastian hukum.

#### **E. Biodata Singkat Penulis**

**Fidela Faustina, S.H.** lulus pada program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada tahun 2020 dengan peminatan Hukum Perdata. Setelah lulus, penulis langsung melanjutkan studinya pada program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

**Dr. H. Siti Hajati Hoesin, S.H., M.H., C.N.** merupakan staf pengajar Bidang Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia sejak tahun 1988. Beliau memperoleh gelar Sarjana Hukum pada tahun 1986, Magister Hukum pada tahun 1996, dan Doktor Ilmu Hukum pada tahun 2006 dari Universitas Indonesia. Beliau juga aktif dalam mengikuti pelatihan baik Nasional maupun Internasional. Saat ini Beliau masih menjadi anggota Majelis Kehormatan Notaris Wilayah DKI Jakarta (2019-2022), dan anggota Dewan Pengupahan Kota (Depeko) Depok sejak 2018.

#### **F. Ucapan Terimakasih.**

Terima kasih kepada Ibu Dr. H. Siti Hajati Hoesin, S.H., M.H., C.N. yang dengan perhatiannya telah membimbing dan membantu penulis sehingga jurnal ini dapat terselesaikan dengan baik. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada keluarga dan sahabat-sahabat penulis yang selalu ada untuk membantu penulis dalam membuat jurnal ini.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Cet. 9. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.
- Budiono, Herlien. *Ajaran umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cet. 1. Bandung: Citra Aditya, 2010.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*. Cet. 4. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- Komariah. *Hukum Perdata*. Cet. 1. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002.
- Nurachmad. *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*. Cet. 1. Jakarta: Visimedia, 2010.
- Purnamasari, Irma Devita. *Hukum Pertanahan*. Cet. 1. Bandung: Kaifa, 2010.
- Samuel. *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. Cet. 2. Jakarta: Grasindo, 2010.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2005.
- Subekti. *Asas-Asas Hukum Perikatan Nasional*. Cet. 1. Bandung: Alumni, 2006.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 23. Jakarta: Intermedia, 2010.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*. Cet. 9. Jakarta: Kencana, 2015.
- Teguh, Muhammad. *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*. Cet. 1. Makassar: Social Politic Genius, 2019.

### B. Jurnal

- Baharudin. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah." *Keadilan Progresif* Vol 5 (1 Maret 2014): 88-101.
- Desimawati. "Implikasi Yuridis Terkait Peran Notaris Dalam Pengesahan Perjanjian Di Indonesia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015." *De'Rechtsstaat* Vol 6 (September 2020): 92-108.
- Khusna, Yuliana Zamrotul. "Peran Notaris dan PPAT Dalam Mencegah Penyeludupan Hukum." *Jurnal Akta* Vol 4 (September 2017): 367-397.

### C. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014. TLN No. 5491.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998. TLN No. 3746.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 24 Tahun 2016. LN No.120 Tahun 2016. TLN No. 5893.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgelijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjtrosudibio. Jakarta: Balai Pustaka, 1992.

### D. Putusan Pengadilan

- Pengadilan Negeri Sragen. Putusan Nomor 49/Pdt.G/2016/PN.Sgn.
- Pengadilan Tinggi Semarang. Putusan Nomor 320/PDT/2017/PT.Smg.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 2518 K/Pdt/2018.

**E. Internet**

“Asas-Asas dalam Hukum Perjanjian/Kontrak.” <https://doktorhukum.com/asas-asas-dalam-hukum-perjanjian-kontrak/>. Diakses pada tanggal 24 Agustus 2021.

“Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam KUH Perdata.” <https://idlegal.id/asas-asas-hukum-perjanjian-dalam-kuh-perdata/>. Diakses pada tanggal 24 Agustus 2021.

“Asas-Asas Perjanjian.” <https://www.jurnalhukum.com/asas-asas-perjanjian/>. Diakses pada tanggal 25 Agustus 2021.

“Asas-Asas Perjanjian.” <https://www.legalakses.com/asas-asas-perjanjian/>. Diakses pada tanggal 30 Agustus 2021.

“Hukum Perjanjian.” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4c3d1e98bb1bc/hukum-perjanjian/>. Diakses pada tanggal 1 September 2021.

“Keabsahan Perjanjian Yang Mengandung Klausula Eksonerasi.” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt52b66e4e181a5/keabsahan-perjanjian-yang-mengandung-klausula-eksonerasi/>. Diakses pada tanggal 3 September 2021.

“Pengertian Itikad Baik.” <http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-itikad-baik/>. Diakses pada tanggal 3 September 2021.