Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026)
Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)
https://lexgeneralis.co.id/

KEDUDUKAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG OBJEKNYA DIGUGAT OLEH PIHAK KETIGA

(STUDI PUTUSAN NOMOR 132/PDT.G/2017/PN.BTM)

LEGAL STANDING OF THE DEED OF SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT (PPJB) FOR LAND AND BUILDINGS WITH OBJECTS DISPUTED BY A THIRD PARTY

(STUDY OF DECISION NUMBER 132/PDT.G/2017/PN.BTM)

Jessica Koharuddin, Hasim Purba dan Sutiarnoto
Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis: jessicakoharuddin@gmail.com, hasim.purba@usu.ac.id, sutiarnoto@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Koharuddin, Jessica, Hasim Purba dan Sutiarnoto. *Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Objeknya Digugat Oleh Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.Btm)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan sering digunakan ketika syarat pembuatan AJB belum terpenuhi, namun kondisi ini berpotensi menimbulkan sengketa, khususnya jika penjual bertindak tanpa itikad baik terhadap pihak ketiga sehingga merugikan pembeli. Penelitian yuridis normatif ini menggunakan studi kepustakaan dan analisis kualitatif. Hasilnya menunjukkan bahwa PPJB yang memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata tetap sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik diberikan secara preventif dan represif. Pertimbangan hakim dalam Putusan No. 132/Pdt.G/2017/PN.Btm dinilai telah sesuai Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dengan mengakui keabsahan PPJB tersebut secara hukum.
Kata kunci: Akta, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanah dan Bangunan

ABSTRACT

The Deed of Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) for land and buildings is commonly used when the requirements for executing a Sale and Purchase Deed (AJB) have not yet been fulfilled; however, this condition may give rise to disputes, particularly when the seller acts in bad faith toward third parties, thereby causing losses to the buyer. This normative juridical research employs a literature study and qualitative analysis. The results indicate that a PPJB that fulfills the requirements under Article 1320 of the Indonesian Civil Code remains legally valid and binding as law for the parties. Legal protection for good-faith buyers is provided both preventively and repressively. The judge's consideration in Decision Number 132/Pdt.G/2017/PN.Btm is deemed consistent with Article

1338 paragraph (3) of the Civil Code by recognizing the legal validity of the PPJB.
Keywords: Deed, Land and Buildings, Sale and` Purchase Binding Agreement

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa sebagai salah satu pemenuhan kebutuhan manusia. Itulah sebabnya, setiap orang sangat membutuhkan tanah, baik dalam skala kecil untuk kebutuhan tempat tinggal maupun dalam skala besar untuk kebutuhan sosial dan bisnis. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan, tanah harus dimanfaatkan dan dipergunakan secara massif dalam rangka kesejahteraan masyarakat sambil memperhatikan kelestariannya.[1]

Pasal 1547 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa, jual-beli adalah "suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."[2] Dalam hubungan jual beli, ada pihak yang berperan sebagai penjual dan ada yang berperan sebagai pembeli. Pihak yang satu (penjual) menjanjikan untuk menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pembeli, membayar harga yang telah disetujuinya. Meskipun telah disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang, namun sudah semestinya bahwa harga ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian, maka bukan lagi disebut jual beli, melainkan tukar-menukar. Selanjutnya yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, yang harus dilakukan adalah penyerahan atau *levering* secara yuridis. Menurut hukum perdata ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis, yaitu:

1. Penyerahan barang bergerak
2. Penyerahan barang tidak bergerak
3. Penyerahan piutang atas nama yang masing-masing mempunyai cara-cara sendiri.

---

[1] H. Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.

[2] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, p.79.

Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian dimana mana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah (sertipikat tanah) yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk bersedia membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati bersama.

Jual beli merupakan perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat para pihak) saat tercapainya kata sepakat antara penjual dengan pembeli mengenai unsur-unsur pokok *(essenselia),* yaitu mengenai barang dan harganya. Sifat konsensual dari jual beli disebutkan dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang mengatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.[3]

Kedudukan asas itikad baik tersebut sangat penting. Sebelum para pihak melangkah menuju perjanjian, menyepakati perjanjian dan akhirnya harus melaksanakan perjanjian, semua harus didasari dengan itikad baik. Tanpa didasari itikad baik, dapat dipastikan perjanjian jual beli tanah, akan terseret dalam sengketa dan merugikan salah satu atau para pihak itu sendiri.[4]

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengharuskan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya bisa didaftar apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk jual beli tanah yaitu Akta Jual Beli (AJB). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum yang dimaksudkan adalah :

---

[3] Hasim Purba, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, p.45.
[4] Widodo Dwi Putro, dkk., *Perlindungan bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jurnal Kompilasi Hukum, Vol.5, No.2 (2020).

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam perusahaan
5. Pembagian hal bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.[5]

Akan tetapi, dalam transaksi jual beli adakalanya dibuat dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) saja yang dibuat oleh Notaris. PPJB merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. PPJB tanah merupakan "perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk khusus perjanjian yang diatur dalam undang-undang."[6] PPJB merupakan kesepakatan di antara para pihak yang sepakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak selama perjanjian yang dibuat tersebut tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Dengan adanya kebebasan berkontrak membuat setiap orang maupun badan hukum dapat membuat perjanjian-perjanjian yang tidak bernama atau tidak tercantum dalam KUHPerdata, asalkan tetap mematuhi aturan-aturan dalam perundang-undangan yang berlaku.[7]

Salah satu permasalahan yang terjadi dan mengakibatkan belum dapat dibuatnya AJB sehingga dibuatlah akta PPJB dalam suatu transaksi jual beli adalah karena belum lengkapnya dokumen-dokumen kepemilikan atas tanah dan bangunan objek jual beli yang harus disediakan oleh penjual, termasuk salah satunya adalah belum mendapatkan Ijin Peralihan Hak (IPH) dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) sebagai salah satu persyaratan untuk membuat Akta Jual Beli dan peralihan hak (balik nama) keatas nama pembeli.

---

[5] Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

[6] Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, p.36.

[7] Rahmat Ramadhani, *Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum, Vol.3, No.1 (2022).

Kendala tersebut membuat para pihak (penjual dan pembeli) membuat akta PPJB dalam transaksi jual beli mereka, hingga pada akhirnya menimbulkan sengketa diantara keduanya dan berujung dengan gugatan ke pengadilan yang dilakukan oleh pihak pembeli yang disebabkan oleh itikad buruk penjual dalam transaksi jual beli tersebut yaitu dengan penjual melakukan transaksi jual beli dengan pihak ketiga atas objek jual beli yang sama, sehingga perbuatan penjual tersebut menimbulkan kerugian bagi pembeli.

Akta PPJB yang sedang dipersengketakan objek jual belinya karena terdapat sengketa antara penjual dengan pihak ketiga yang disebabkan itikad buruk dari penjual tersebut terdapat dalam Perkara Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.Btm. Sengketa tersebut terjadi akibat tanah dan bangunan yang dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II (penjual) kepada Penggugat (pembeli) merupakan objek tanah dan bangunan yang tengah dipersengketakan oleh Tergugat III terhadap Tergugat I dan Tergugat II dan telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam sesuai Berita Acara Sita Jaminan *(Conservatoir Beslag)* Nomor : 294/BA.PDT.G/SJ/2016/PN.BTM tanggal 17 Maret 2017.

Dalam perkara tersebut, Penggugat adalah Beny Japit (selaku pembeli) dan Tergugat I adalah Yanti Agustina dan Tergugat II adalah Imaldi (selaku penjual). Kemudian Tergugat III adalah Cynthia Halim (pihak ketiga yang sedang bersengketa dengan Tergugat I dan Tergugat II), Turut Tergugat I adalah Notaris Reinward dan Turut Tergugat II adalah Kantor Pertanahan Kota Batam.

Dalam perkara tersebut, Penggugat membeli sebidang tanah tanah seluas 264 M2 berikut bangunan diatasnya, yang terletak di Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43A, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, dari Tergugat I dan Tergugat II.

Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dilakukan dihadapan Notaris Reinward, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kota Batam sebagaimana tertuang dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 dan telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah), pada saat melakukan penandatanganan Akta PPJB tersebut.

Sebelum penandatanganan PPJB, Penggugat telah meminta agar Tergugat I dan Tergugat II melengkapi seluruh dokumen-dokumen untuk bertindak selaku penjual, dokumen-dokumen kepemilikan atas tanah dan bangunan. Dimana pada saat itu, pembuatan Akta Jual Beli terhadap tanah dan bangunan tersebut belum dapat dilakukan karena Penggugat belum mendapatkan Ijin Peralihan Hak (IPH) dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) sebagai salah satu persyaratan untuk membuat Akta Jual Beli dan peralihan hak (balik nama) keatas nama Penggugat.[8]

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Jenis Tarif Layanan Pada Kantor Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam yang ditetapkan pada tanggal 23 Januari 2017 mengatur: "tarif layanan ijin peralihan hak yang diajukan terhitung mulai tanggal 18 november 2016 dikenakan sesuai peraturan ini". Oleh karena ketentuan mengenai tarif baru ditetapkan pada tanggal 23 Januari 2017, maka seluruh permohonan sehubungan dengan penggunaan tarif Uang Wajib Tahunan Otorita atau disingkat UWTO, yaitu uang sewa yang harus dibayarkan oleh pemohon alokasi tanah kepada Otorita Batam/BP Batam (termasuk pengurusan IPH karena tarif IPH adalah 2,5% dari Tarif UWTO) baru dapat diproses setelah tanggal 23 Januari 2017. Sehingga keterlambatan penyelesaian Ijin Peralihan Hak (IPH) bukanlah kelalaian Penggugat namun karena terjadi perubahan ketentuan pada BP Batam.[9]

Berdasarkan akta PPJB Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 tersebut, Penggugat dapatlah dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik, sebab selain membuat akta PPJB tersebut, kunci rumah berikut dokumen-dokumen kepemilikan yang dibutuhkan dalam proses jual beli dan balik nama juga telah dititipkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Notaris yang membuat akta PPJB tersebut, terlebih lagi harga jual beli telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II.

---

[8] *Ibid*., p.3.

[9] Antara Kepri, *Apa itu UWTO?*, diakses dari https://kepri.antaranews.com/berita/34781/apa-itu-uwto#:~:text=uang%20wajib%20tahunan%20otorita%20atau,badan%20pengusahaan%20(bp)%20batam, diakses pada 9 Juni 2025.

Selanjutnya pada tanggal 27 Februari 2017, BP Batam telah memberikan persetujuan peralihan hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Surat nomor 00880/IPH/2/2017. Berdasarkan persetujuan tersebut pembuatan AJB dapat dilakukan untuk kemudian dilakukan proses balik nama objek jual beli sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning tersebut.

Akan tetapi, pada tanggaI 21 Maret 2017, Penggugat (Beny Japit) diinformasikan oleh Ketua RT dilokasi tanah dan bangunan tersebut yang menyampaikan bahwa diatas tanah dan Bangunan Penggugat tersebut telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Batam sesuai Berita Acara Sita Jaminan *(Conservatoir Beslag)* Nomor : 294/BA.PDT.G/SJ/2016/PN.BTM tanggal 17 Maret 2017, yang ternyata antara Tergugat I dan Tergugat II sedang berperkara dengan Tergugat III dan menghasilkan putusan yang dimenangkan oleh Tergugat III, sehingga memunculkan sita jaminan diatas tanah dan bangunan tersebut. Sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III tersebut tidak diketahui oleh Penggugat saat Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II dan hal tersebut tentu saja merugikan Penggugat, sebab Penggugat tidak ada hubungannya dengan perkara yang sedang dijalani antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III tersebut.[10]

Pada perkara tersebut, majelis hakim menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan menyatakan sah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris Reinward, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kota Batam serta menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.[11]

Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia secara normatif merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Pasal 1365 KUHPerdata menjelaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

[10] Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.Btm.
[11] *Ibid*., p.38.

Berdasarkan uraian duduk perkara yang diuraikan diatas dapat diterangkan bahwa surat gugatan pada Perkara Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.Btm diajukan tanggal 29 Mei 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 30 Mei 2017. Sementara Putusan Pengadilan Negeri Batam sesuai Berita Acara Sita Jaminan *(Conservatoir Beslag)* Nomor : 94/BA.PDT.G/SJ/2016/PN.BTM tertanggal 17 Maret 2017. Melihat hal tersebut dapat diketauhi bahwa sengketa antara penjual dengan pihak ketiga telah berlangsung terlebih dahulu dibandingkan Perkara Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.Btm. Dalam perkara tersebut, Penggugat melakukan gugatan demi mendapatkan kepastian hukum terkait jual beli hak atas tanah dan bangunan yang telah dilakukannya dengan Tergugat I dan II atas sengketa yang terjadi diantara Tergugat I, II dengan Tergugat III serta untuk mendapatkan perlindungan hukum atas perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan II terhadapnya.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan telah digugat ke Pengadilan Negeri dalam sengketa antara penjual beritikad buruk dengan pihak ketiga?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik terkait hak kepemilikan atas objek jual beli yang sedang dipersengketakan antara penjual dengan pihak ketiga?
3. Bagaimana analisis hukum terhadap pertimbangan hakim dalam perkara No. 132/Pdt.G/2017/PN.Btm?

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan dalam Sengketa Antara Penjual Beritikad Buruk dengan Pihak Ketiga menurut Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku

Suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau mungkin tidak dapat dilaksanakan

dikarenakan adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya.[12] Salah satu hambatan yang mungkin terjadi yaitu wanprestasi.

Wanprestasi artinya "tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang". Menurut Abdulkadir Muhammad "wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan Pasal 1239 KUHPerdata." Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu:

a. Karena alasan debitur, baik sengaja maupun karena kelalaian;
b. Karena keadaan memaksa *(overmacht)* atau *force majeure* di luar kemampuan debitur.[13]

Alasan pertama menurut Abdulkadir, wanprestasi dapat terjadi baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Debitur dikatakan telah melakukan wanprestasi baik karena lalai maupun karena kesengajaan, apabila:

a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali; Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan Undang-Undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-Undang.
b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sesuai perjanjian; Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh Undang-Undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan Undang-Undang.
c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat; Artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.
d. Debitur melakukan apa yang dilarang. Artinya debitur melakukan apa yang tidak boleh dilakukan menurut perjanjian. [14]

[12] J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 2010, p.83.
[13] Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, p.302.

Dalam Pasal 1243 KUHPerdata mengatur sebagai berikut:

"penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suau perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dillakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan *somasi* oleh kreditur atau Juru Sita. Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan bahwa "kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali oleh kreditur atau Juru sita. Apabila *somasi* itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak. Akan tetapi ada kalanya dalam keadaan tertentu untuk membuktikan adanya wanprestasi debitur tidak diperlukan lagi pernyataan lalai, ialah dalam hal untuk pemenuhan prestasi berlaku tenggang waktu yang fatal:

a. Debitur menolak pemenuhan;
b. Debitur mengakui kelalaiannya;
c. Pemenuhan prestasi tidak mungkin (di luar *overmacht*);
d. Pemenuhan tidak lagi berarti dan
e. Debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.[15]

Dengan demikian pihak yang menderita kerugian akibat tindakan pihak lainnya pada sebuah perjanjian jual beli memiliki hak untuk menuntut pihak yang tidak memenuhi kewajiban perjanjian tersebut melalui proses hukum, baik melalui pengadilan maupun jalur hukum lainnya.

---

[14] *Ibid*..

[15] Hukumonline, *Prestasi Debitur Dilaksanakan Kreditur, Bagaimana Hukumnya?*, diakses dari https://www.hukumonline.com/klinik/a/prestasi-debitur-dilaksanakan-kreditur-lt6298879d9a5db/, diakses pada 30 November 2024.

Kedudukan hukum Akta PPJB tanah dan bangunan yang telah digugat ke Pengadilan Negeri dalam sengketa antara penjual dengan pihak ketiga pada dasarnya tetap dianggap sah dan mengikat para pihak sepanjang dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata dan belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde)* yang menyatakan sebaliknya.

Akta PPJB yang dibuat secara autentik dihadapan notaris merupakan dokumen sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna, sempurna di sini berarti hakim menganggap semua yang tertera dalam akta. Sehingga jika pembeli dirugikan karena objek jual beli sedang dalam sengketa dengan pihak ketiga maka pembeli dapat mengajukan gugatan di pengadilan, baik itu gugatan wanprestasi maupun gugatan perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum PPJB yang menjadi objek sengketa di Pengadilan Negeri masih memiliki kekuatan mengikat sebagai perjanjian antara para pihak, tetapi pelaksanaan dan akibat hukumnya terhadap peralihan hak atas tanah bergantung pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Selama proses persidangan berlangsung, PPJB belum kehilangan keabsahannya, namun belum dapat memberikan kepastian hukum penuh terhadap pelaksanaan peralihan hak apabila objek perjanjian sedang dipersengketakan oleh pihak ketiga. Oleh karena itu, putusan pengadilan menjadi faktor penentu dalam memastikan apakah PPJB tetap dapat dilaksanakan atau harus dikesampingkan demi melindungi hak pihak yang secara hukum dinyatakan berwenang atas objek tanah dan bangunan tersebut.

Hal ini selaras dengan teori kepastian hukum, yaitu ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara.[16] Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Selain Akta PPJB yang dibuat secara autentik dihadapan notaris itu sendiri merupakan jaminan atas kepastian hukum,

[16] Bagir Manan dan Kuntana Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara Indonesia*, Alumni, Bandung, 1997.

jaminan kepastian hukum lain yang dapat ditempuh oleh pembeli yang dirugikan karena objek jual beli sedang dalam sengketa dengan pihak ketiga adalah dengan mengajukan gugatan di pengadilan.

2. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik Terkait Hak Kepemilikan Atas Objek Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Sedang Dipersengketakan Antara Penjual Dengan Pihak Ketiga

Pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan prinsip keadilan dan itikad baik dalam hukum perdata. Perlindungan hukum tersebut dapat diberikan dalam bentuk preventif dan represif. Secara preventif, perlindungan tersebut dapat berupa perlindungan terhadap kepemilikan tanah yang sudah dibeli dengan sah, meskipun ada sengketa atau klaim yang muncul setelah transaksi. Dalam konteks jual beli tanah dan bangunan, pembeli beritikad baik adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dengan cara yang sah, membayar harga sesuai kesepakatan, serta tidak mengetahui maupun tidak patut mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa atas objek yang diperjualbelikan.

Itikad baik merupakan pilar untuk menjamin keberlangsungan perjanjian para pihak dan pihak yang beritikad baik wajib mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum dalam perspektif berdasarkan pada perikatan jual-beli, baik terhadap seorang pembeli yang beritikad baik maupun setiap pihak yang memiliki itikad baik merupakan suatu asas dalam sistem hukum di Indonesia yang bersumber pada hukum adat yang sangat dijunjung tinggi. Itikad baik dalam sebuah proses perikatan jual beli memiliki nilai pandang dalam sebuah pertimbangan apabila terjadi sengketa dikemudian hari. Pembeli yang beritikad baik adalah Pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya; Dari hasil tinjauan literatur, telah dapat dilihat adanya kesepakatan di antara para penulis bahwa "pembeli yang beritikad baik" seharusnya ditafsirkan sebagai: "pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli". Kesepakatan ini dapat ditemui, antara lain, dalam pendapat-pendapat berikut ini:

a. Menurut Subekti: "Pembeli Beritikad Baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik" . [17]
b. Menurut Ridwan Khairandy: 'Pembeli Beritikad Baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu'.[18]
c. Menurut Agus Yudha Hernoko: 'Pembeli Beritikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu'.[19]

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, pada kenyataannya bisa saja mengandung cacat hukum. Namun, bukan berarti pengertian pembeli beritikad baik sebagai Pembeli yang tidak (sepatutnya) mengetahui adanya cacat hukum sama sekali ditinggalkan dengan adanya makna tambahan tadi. Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika Pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.

Dibandingkan dengan peraturan yang hanya mengatur kewajiban PPAT dan Kepala Kantor pertanahan terkait hal ini, putusan pengadilan sepertinya justru telah mengadopsi dipenuhinya asas kecermatan dan asas kehati-hatian oleh Pembeli sendiri. Beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia menekankan bahwasanya pembeli juga semestinya bertindak responsif (bertanggung jawab) untuk mencari tahu dan meneliti terlebih dahulu keabsahan jual beli tanah, sebelum dan pada saat jual beli dilakukan. Menurut Hakim, Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli yang Beritikad Baik sehingga tidak mendapatkan perlindungan,

---

[17] R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, p.15.
[18] Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, UI Press, Jakarta, 2014, p.194.
[19] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Mediatama, Yogyakarta, 2014, p.25.

jika pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti dan menyelidiki secara cermat hak dan status (para) penjual tanah objek sengketa.[20]

Dalam perkembangannya, untuk menilai ada atau tidaknya itikad baik pembeli, MARI menguji apakah Pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk mencari tahu. Pembeli tanah yang menemukan adanya ketidakselarasan keterangan dalam perjanjian jual beli, namun tidak menelitinya lebih lanjut tidak dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang dilampirkan dalam SEMA No. 5/2014 juga telah ditegaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik adalah (1) melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan dan; (2) melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan. Kedua syarat tersebut semestinya dibaca sebagai suatu syarat kumulatif. Kriteria obyektif ini telah diterapkan pula oleh pengadilan di tingkat bawah.

Sebuah Perikatan jual-beli dengan adanya itikad baik yang berdasarkan pada norma-norma hukum haruslah dianggap sah meskipun jual-beli itu dilakukan tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang diterapkan oleh hukum, atau pun hukum adat (putusan MARI No.242 K/Sip/1958).

Melihat berbagai pandangan-pandangan terkait pembeli beritikad baik, MARI melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata sebagaimana tertuang dalam butir ke IX SEMA No. 7/2012 merumuskan bahwa:

a. "Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)."
b. "Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."[21]

[20] Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989.; Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 340 K/Pdt/1986.

[21] Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Pada tahun 2016, MARI menyempurnakan kriteria pembeli beritikad baik pada tanggal 9 Oktober 2014 di dalam Rapat Pleno Kamar Perdata yang dituangkan pada huruf B nomor 4 SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa: "Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut: [22]

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
   1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau
   2) Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997
   3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menerut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat)
b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :
   1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau
   2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita atau
   3) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Sementara itu, perlindungan represif diberikan setelah sengketa terjadi dan diselesaikan melalui mekanisme peradilan. Dalam konteks ini, hakim akan menilai apakah pembeli benar-benar memenuhi kriteria sebagai pembeli beritikad baik. Penilaian tersebut didasarkan pada fakta-fakta persidangan, antara lain apakah pembeli mengetahui adanya sengketa, apakah transaksi dilakukan secara terbuka, apakah harga yang dibayarkan wajar, serta apakah prosedur hukum telah dipenuhi.

[22] Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Dalam praktik peradilan, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik memperoleh penguatan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, yang memberikan pedoman bahwa pembeli beritikad baik patut memperoleh perlindungan hukum apabila memenuhi persyaratan kehati-hatian dalam melakukan transaksi. Akan tetapi, perlindungan tersebut bukan berarti mengesampingkan hak pemilik yang sah. Apabila pengadilan membuktikan bahwa pihak ketiga memiliki hak kepemilikan yang lebih kuat, maka hak pembeli atas tanah tersebut dapat dibatalkan demi memulihkan hak pemilik yang sebenarnya.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, dalam hal objek jual beli ternyata sedang dipersengketakan antara penjual dengan pihak ketiga, pembeli berotokad baik berhak memperoleh perlindungan hukum, dalam yang diwujudkan melalui perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif dilakukan melalui pelaksaan transaksi yang telah dilakukan secara sah, jujur dan memenuhi prinsip kehati-hatian dan pelaksanaan transaksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, sedangkan perlindungan represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan. Apabila pengadilan menyatakan pembeli terbukti merupakan pembeli yang beritikad baik, maka hakim akan memberikan hak kepada pembeli beritikad baik tersebut atas tanah dan bangunan yang sedang dipersengketakan tersebut.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik harus diberikan karena pembeli yang melakukan transaksi dengan cara yang sah dan berdasarkan bukti yang sah berhak atas kepastian hukum. Prinsip ini juga berlandaskan pada asas "*pacta sunt servanda*" (perjanjian harus dihormati), yang mengharuskan pihak yang bertransaksi untuk menepati perjanjian yang sudah disepakati, asalkan tidak ada unsur penipuan atau kesalahan material.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik mencerminkan prinsip keadilan korektif (*corrective justice*), yaitu upaya hukum untuk melindungi pihak yang dirugikan bukan karena kesalahannya sendiri. Tanpa perlindungan tersebut, pembeli beritikad baik akan menanggung akibat hukum dari kesalahan ataupun perbuatan melawan hukum pihak lain,

sehingga bertentangan dengan rasa keadilan. Dalam konteks objek jual beli yang sedang dipersengketakan, teori keadilan menuntut agar kepastian hukum tidak dijadikan alasan untuk melindungi hak yang diperoleh secara tidak sah. Sebaliknya, keadilan harus hadir untuk mengoreksi kepemilikan yang cacat, meskipun secara formal telah tercatat atau dikuasai.

3. Analisis Hukum terhadap Pertimbangan Hakim dalam Perkara No. 132/Pdt.G/2017/PN.Btm

Dalam hubunganya dengan jual beli, pada ranah normatif, untuk menilai ada atau tidaknya itikad baik pembeli dalam mencari tahu keabsahan objek jual beli tanah, perjanjian jual beli tersebut sudah sesuai dengan peraturan-perundang-undangan dengan memeriksa secara seksama fakta material dan keabsahan peralihan hak atas tanah yang dibelinya terutama dinyatakan dalam kaitannya dengan upaya untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik.

Asas itikad baik *(good faith)* merupakan prinsip fundamental dalam hukum perjanjian yang berfungsi untuk menjaga keadilan dan kepercayaan antara pihakpihak yang terlibat dalam suatu kontrak. Dalam konteks hukum Indonesia, asas ini diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menegaskan bahwa “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Penerapan asas ini tidak hanya terbatas pada tahap pelaksanaan kontrak, tetapi juga mencakup tahap prakontrak dan penyelesaian sengketa, sehingga menciptakan lingkungan yang kondusif untuk kerja sama dan kepercayaan. Pasal ini menggarisbawahi pentingnya kepercayaan dan tanggung jawab penuh dari pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak untuk memenuhi perjanjian sesuai kesepakatan yang telah dibuat. Hal ini penting untuk menjamin agar tidak ada pihak yang dirugikan secara sepihak dalam suatu transaksi.[23]

Adapun dalam konteks perlindungan hukum, asas itikad baik sangat penting untuk mencegah praktik bisnis yang merugikan. Hal ini menandakan bahwa asas itikad baik bukan hanya mengatur interaksi ekonomi, tetapi juga menjaga keamanan informasi konsumen. Lebih lanjut,

[23] Dwi Atmoko dan Noviriska, *Kepastian Hukum dalam Transaksi Online: Peran Asas Itikad Baik Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia*, Binamulia Hukum, Vol.13, No.2 (2024).

asas itikad baik tidak sekadar norma moral, melainkan memiliki implikasi hukum yang kuat, terutama dalam transaksi jual beli, yang pada praktiknya diatur oleh kontrak elektronik. Ketentuan hukum yang mengharuskan penerapan asas itikad baik bertujuan untuk menjaga keadilan dan mencegah penyalahgunaan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli.

Perkara yang menjadi analisis dalam penelitian ini yaitu salah satu akta PPJB yang sedang dipersengketakan objek jual belinya karena terdapat sengketa antara penjual dengan pihak ketiga dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat selaku pembeli sebagaimana terdapat dalam Perkara Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.Btm. Sengketa tersebut terjadi akibat tanah dan bangunan yang dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II (penjual) kepada Penggugat (pembeli) merupakan objek tanah dan bangunan yang tengah dipersengketakan oleh Tergugat III terhadap Tergugat I dan Tergugat II dan telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam sesuai Berita Acara Sita Jaminan *(Conservatoir Beslag)* Nomor : 294/BA.PDT.G/SJ/2016/PN.BTM tanggal 17 Maret 2017.

Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dilakukan dihadapan Notaris Reinward, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kota Batam sebagaimana tertuang dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 dan telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah), pada saat melakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.

Sebelum penandatanganan PPJB, Penggugat telah meminta agar Tergugat I dan Tergugat II melengkapi seluruh dokumen-dokumen untuk bertindak selaku penjual, dokumen-dokumen kepemilikan atas tanah dan bangunan. Dimana pada saat itu, pembuatan Akta Jual Beli terhadap tanah dan bangunan tersebut belum dapat dilakukan karena Penggugat belum mendapatkan Ijin Peralihan Hak (IPH) dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam) sebagai salah satu persyaratan untuk membuat AJB dan peralihan hak (balik nama) keatas nama Penggugat.

Selanjutnya pada tanggal 27 Februari 2017, BP Batam telah memberikan persetujuan peralihan hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Surat nomor 00880/IPH/2/2017. Berdasarkan persetujuan tersebut pembuatan AJB dapat dilakukan untuk kemudian dilakukan proses balik nama objek jual beli sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning tersebut.

Akan tetapi, pada tanggaI 21 Maret 2017, Penggugat diinformasikan oleh Ketua RT dilokasi tanah dan bangunan tersebut yang menyampaikan bahwa diatas tanah dan Bangunan Penggugat tersebut telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Batam sesuai Berita Acara Sita Jaminan *(Conservatoir Beslag)* Nomor : 294/BA.PDT.G/SJ/2016/PN.BTM tanggal 17 Maret 2017, yang ternyata antara Tergugat I dan Tergugat II sedang berperkara dengan Tergugat III dan menghasilkan putusan yang dimenangkan oleh Tergugat III, sehingga memunculkan sita jaminan diatas tanah dan bangunan tersebut. Sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III tersebut tidak diketahui oleh Penggugat saat Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II dan hal tersebut tentu saja merugikan Penggugat, sebab Penggugat tidak ada hubungannya dengan perkara yang sedang dijalani antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III tersebut.

Pada perkara tersebut, majelis hakim menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan menyatakan sah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris Reinward, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kota Batam serta menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Sehingga dengan melihat uraian tersebut, dapat dilihat di dalam pokok perkara pembeli (Penggugat) berdasarkan kepada sudut pandang proses jual-beli yang mana dilakukan sudah berdasarkan kepada aturan hukum di Indonesia ataupun ketentuan hukum positif di Indonesia dan Penggugat juga telah memenuhi kriteria pembeli beritikad baik, yaitu dengan adanya PPJB yang dilakukan di hadapan pejabat publik Notaris,

yang diikuti dengan pembayaran sejumlah uang atas obyek jual beli dengan harga yang layak dari Pembeli kepada Penjual, telah memperhatikan dokumen-dokumen mengenai kepemilikan, keadaan dan status tanah tersebut serta telah mendapat Izin Peralihan Hak (IPH) dari instansi yang berwenang, maka cukup beralasan menurut hukum menyatakan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik sekaligus menjadi Pemilik yang sah atas tanah seluas 264 M2 berikut bangunan diatasnya, yang terletak di Komplek Villa Panbil Blok N Nomor 43A, Kelurahan Muka Kuning, Kecamatan Sungai Beduk, Kota Batam sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 750/Muka Kuning, tanggal 20 Desember 2012 dengan Surat Ukur No. 00053/2012 tanggal 11/12/2012, yang masih terdaftar atas nama Imaldi.[24]

Penggugat yang membeli tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat melakukan proses balik namanya dikarenakan proses pembuatan akta jual beli dan pengurusan balik nama sertifikat merupakan prosedur teknis administrasi yang harus dijalankan setelah adanya PPJB yang sah, namun terhambat oleh karena adanya peraturan perundang-undangan yang berlaku, salah satunya yaitu Izin Peralihan Hak (IPH) dari instansi yang berwenang yaitu BP Batam.

Sehingga menurut majelis hakim, perbuatan Tergugat III yang telah mengaitkan dan menjadikan tanah dan bangunan milik Penggugat dalam perkara gugatannya terhadap Tergugat II (suami Tergugat I) yakni dalam perkara Nomor 294/Pdt.G/2016/PN.Btm sehingga diletakkan sita jaminan padahal telah diketahuinya bahwa tanah dan bangunan dimaksud telah menjadi milik Penggugat oleh karena jual beli, maka menurut pendapat Majelis Hakim, perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum.[25]

Maka dari itu, dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim juga mempergunakan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 terkait kriteria pembeli

[24] Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.Btm.
[25] *Ibid*., p.43.

beritikad baik yang menyatakan bahwa:[26] "Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) BW berikut: [27]

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
    1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau
    2) Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997
    3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menerut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat)
b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :
    1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau
    2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita atau
    3) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Dengan demikian, majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat merupakan pembeli beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum dengan mengabulkan gugatan Penggugat yaitu dengan menyatakan sah Akta PPJB Nomor 14 tanggal 13 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Reinward, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kota Batam telah sesuai dengan konsep itikad baik sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyatakan bahwa "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

---

[26] Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

[27] Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Dalam transaksi jual beli, itikad baik sangat penting karena apabila pembeli telah memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian, ia akan dilindungi oleh hukum. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, maka dapat disumpulkan bahwa penerapan kepatutan, kebiasaan atau undang-undang dalam suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Konsep itikad baik merupakan prinsip dasar dalam perjanjian, yang menekankan perlunya pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Pembeli yang bertindak dengan niat baik harus mendapatkan perlindungan hukum dan transaksi jual beli yang terjadi harus dianggap sah.

Hal ini telah sesuai dengan teori perlindungan hukum. Perlindungan hukum bertujuan untuk memastikan bahwa setiap orang memiliki akses yang adil terhadap keadilan, keamanan dan perlakuan yang setara di bawah hukum. Menurut CST Kansil, "pelindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari ganguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun".[28] Penggugat yang mengalami kerugian dalam perkara ini mengajukan gugatan ke lembaga peradilan untuk mendapatkan perlindungan hukum atas hak-haknya yang terlanggar. Perlindungan hukum ini merupakan perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul.

Dengan adanya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik maka konsekuensinya adalah transaksi jual belinya sah. Mahkamah Agung baik dalam putusan-putusannya dan juga dalam surat edarannya telah menegaskan hal ini, seperti dalam putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaedah hukumya berbunyi: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah." Hal yang sama telah dijelaskan oleh MA dan SEMA No. 7/2012, yang dalam Butir ke IX dirumuskan: "perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak...".

[28] C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2015, p.102.

Itikad baik dalam kaitannya dengan jual beli tanah juga diatur pada butir ke IV Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 mengenai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.

Salah satu tujuan perlindungan hukum adalah memberikan kepastian hukum, sehingga hal ini juga sesuai dengan teori kepastian hukum. Kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara.[29] Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya.

C. PENUTUP

1. PPJB yang memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata sah dan mengikat para pihak sesuai Pasal 1338 ayat (1), serta akta autentik notaris menjadi alat bukti sempurna di pengadilan.
2. Perlindungan pembeli beritikad baik diberikan secara preventif melalui kepatuhan syarat perjanjian dan secara represif melalui putusan pengadilan yang mengakui haknya.
3. Pertimbangan hakim dalam Putusan No. 132/Pdt.G/2017/PN.Btm sesuai Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dengan melindungi pembeli beritikad baik dan menyatakan PPJB sah.

[29] Bagir Manan dan Kuntana Magnar, *Op.Cit*..

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Budiono, Herlien. 2015. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

Hernoko, Agus Yudha. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Yogyakarta: Mediatama).

Kansil, C.S.T. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka).

Khairandy, Ridwan. 2014. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. (Jakarta: UI Press).

Manan, Bagir dan Kuntanan Magnar. 2017. *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*. (Bandung: Alumni).

Muhamad, Abdul Kadir. 2014. *Hukum Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

Purba, Hasim. 2022. *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Rubaie, Achmad. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. (Malang: Bayumedia Publishing).

Satrio, J. 2010. *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*. (Bandung: Alumni).

Subekti, R. 2014. *Aneka Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

_____. 2005. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).

Publikasi

Atmoko, Dwi dan Noviriska. *Kepastian Hukum dalam Transaksi Online: Peran Asas Itikad Baik Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia*. Binamulia Hukum. Vol.13. No.2 (2024).

Putro, Widodo Dwi, dkk.. *Perlindungan bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Jurnal Kompilasi Hukum. Vol.5. No.2 (2020).

Ramadhani, Rahmat. *Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum. Vol.3. No.1 (2022).

Website

Antara Kepri. *Apa itu UWTO?*. diakses dari https://kepri.antaranews.com/berita/34781/apa-itu-uwto#:~:text=uang%20wajib%20tahunan%20otorita%20atau,badan%20pengusahaan%20(bp)%20batam. diakses pada 9 Juni 2025.

Hukumonline. *Prestasi Debitur Dilaksanakan Kreditur, Bagaimana Hukumnya?*. diakses dari https://www.hukumonline.com/klinik/a/prestasi-debitur-dilaksanakan-kreditur-lt6298879d9a5db/. diakses pada 30 November 2024.

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 132/Pdt.G/2017/PN.Btm.