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

PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI DAN IMPLIKASINYA TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1513 K/PDT/2022)

UNLAWFUL ACTS IN LAND SALE AND PURCHASE TRANSACTIONS BASED ON A SALE AND PURCHASE DEED AND THEIR IMPLICATIONS FOR GOOD-FAITH BUYERS (A CASE STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 1513 K/PDT/2022)

Ridho Akbar Sihombing, Rosnidar Sembiring dan Maria

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Indonesia

Korespondensi Penulis : ridhoakbarshb@gmail.com, oni_usu@yahoo.com, maria@usu.ac.id.

Citation Structure Recommendation :

Sihombing, Ridho Akbar, Rosnidar Sembiring dan Maria. *Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli dan Implikasinya terhadap Pembeli Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Tindakan penjual yang tetap menguasai objek tanah setelah jual beli yang sah merupakan permasalahan hukum yang dikaji dalam tulisan ini melalui studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif bersifat deskriptif analitis. Hasil kajian menunjukkan bahwa tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik diberikan secara preventif maupun represif dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022 menegaskan bahwa perlindungan tersebut harus diwujudkan melalui penyerahan penguasaan nyata atas objek tanah.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Pembeli Beritikad Baik, Perbuatan Melawan Hukum

ABSTRACT

The seller's act of retaining possession of land after a valid sale and purchase transaction constitutes a legal issue examined in this study through a case analysis of Indonesia Supreme Court Decision Number 1513 K/Pdt/2022. The method employed is normative juridical with a descriptive analytical approach.

The findings reveal that such conduct may be qualified as an unlawful act under Article 1365 of the Civil Code, the Basic Agrarian Law and Government Regulation Number 24 of 1997. Legal protection for good faith buyers is provided both preventively and repressively and Supreme Court Decision Number 1513 K/Pdt/2022 affirms that such protection must be realized through the actual delivery of physical possession of the land object.
Keywords: Unlawful Act, Sale and Purchase Deed, Good Faith Buyer

A. PENDAHULUAN

Manusia adalah makhluk ciptaan Tuhan yang paling sempurna dan manusia merupakan makhluk sosial artinya manusia tidak bisa hidup sendiri dalam kehidupannya ia selalu memerlukan campur tangan pihak lain di luar dirinya sendiri baik itu manusia maupun alam.[1] Dalam kehidupannya manusia sangat bergantung kepada alam karena alam memiliki peran penting dalam menopang kehidupan manusia, seperti tanah.

Manusia dalam kehidupannya sangat membutuhkan tanah karena tanah merupakan ruang untuk bergerak dalam menjalankan kehidupan dan juga sebagai sumber kehidupan bagi manusia.[2] Misalnya manusia membutuhkan tempat tinggal yang disebut dengan rumah sebagai tempat berlindung dan tentunya untuk membangun sebuah rumah memerlukan tanah untuk didirikan bangunan diatas-Nya. [3] Oleh karena itu hubungan manusia dengan tanah merupakan hubungan yang bersifat abadi artinya sejak manusia lahir ke dunia sampai dengan akhir hayatnya selalu memerlukan dan berhubungan dengan tanah.

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai ekonomis, sosial dan yuridis yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Dalam perspektif hukum agraria di Indonesia, tanah tidak hanya dipandang sebagai benda yang bernilai ekonomi, tetapi juga sebagai objek hak yang harus dilindungi oleh hukum untuk menjamin kepastian dan perlindungan bagi para pemegang haknya. Oleh karena itu, pengaturan mengenai kepemilikan,

[1] Muhammad Syukri Albani Nasution, dkk., *Ilmu Sosial Budaya Dasar*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.
[2] K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.
[3] Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013.

penguasaan dan peralihan hak atas tanah harus dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku guna mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.[4]

Menurut Boedi Harsono, tanah dalam hukum agraria nasional memiliki kedudukan yang sangat penting karena tanah tidak hanya dipandang sebagai benda ekonomi, tetapi juga sebagai sarana untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, pengaturan mengenai hak atas tanah harus mampu memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah.[5]

Tanah memiliki nilai penting bagi setiap individu karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Tanah bagi manusia merupakan aset yang sangat penting baik itu untuk alasan ekonomi, pembangunan, pangan dan lain sebagainya sehingga dapat dikatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan pokok dalam kelangsungan hidup manusia.[6]

Begitu pentingnya status tanah bagi Negara dan Bangsa Indonesia, sehingga pembentuk Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 merasa wajib merumuskan pasal mengenai peraturan bumi dan air serta kekayaan alam yang erkandung di dalamnya untuk kepentingan hidup Bangsa Indonesia. Untuk itu Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar RI 1945 menjelaskan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.[7]

Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) tersebut, diketahui bahwa peranan negara terhadap tanah bersifat menguasai, bukan memiliki sebagaimana halnya sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Negara mempunyai hak milik atas tanah atau memiliki tanah. Dengan demikian, jelaslah bahwa penguasaan tanah oleh negara menurut UUPA bersifat "hukum publik dan perdata", sementara itu pengurusan tanah sebelum berlaku UUPA hanya bersifat "hukum perdata". Bentuk penguasaan negara atas tanah, dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

---

[4] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.

[5] Bernhard Limbong, *Politik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2014, p.28.

[6] Florianus SP. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2008.

[7] Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015, p.5.

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi dan air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.[8]

Sehingga berdasarkan pasal di atas, Kesatuan Negara Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum konstitusional yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan suatu hak atas tanah. Untuk memperoleh suatu hak atas tanah dengan prosedur dan aturan yang berlaku. Dengan demikian dapat dipahami bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah guna menjamin adanya kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat dalam memperoleh dan menggunakan hak atas tanah.

Adapun dalam rangka menjamin kepastian hak atas tanah, maka berdasarkan Pasal 19 UUPA Pemerintah wajib melaksanakan amanat pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sehingga terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan upaya Pemerintah untuk menyediakan dasar hukum yang kuat sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan pembangunan. Peraturan ini juga dimaksudkan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak atas tanahnya

Selain itu, guna menyesuaikan penyelenggaraan pelaksanaan pendaftaran tanah dengan perkembangan kebutuhan masyarakat serta dinamika hukum yang terjadi, pemerintah juga menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

[8] Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria: Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1961.

Peraturan tersebut diterbitkan sebagai upaya penyempurnaan terhadap ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah agar dapat berjalan lebih efektif serta mampu memberikan kepastian hukum yang lebih optimal kepada masyarakat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga mengatur secara komprehensif mengenai upaya pemberian jaminan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi serangkaian kegiatan, antara lain pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah beserta peralihan haknya, serta penerbitan surat tanda bukti hak. Surat tanda bukti hak tersebut berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dalam praktiknya dapat terjadi melalui berbagai cara, salah satunya melalui jual beli. Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli dengan imbalan sejumlah uang yang disepakati oleh para pihak. Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Jual Beli tersebut merupakan alat bukti otentik yang digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan.[9] Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keberadaan Akta Jual Beli memiliki peranan yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap transaksi jual beli tanah. Hal ini karena akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai telah dilakukannya suatu perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah. Dengan adanya akta tersebut, diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, khususnya bagi pihak pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.[10]

---

[9] Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, p.93.

[10] Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1994, p.65.

Namun demikian, dalam praktiknya tidak jarang terjadi permasalahan hukum dalam transaksi jual beli tanah meskipun telah dibuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Permasalahan tersebut dapat berupa tindakan pihak penjual yang tidak melaksanakan kewajibannya, sengketa kepemilikan tanah, maupun tindakan yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum dalam konteks hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pihak yang menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.[11] Dalam konteks sengketa pertanahan, perbuatan melawan hukum sering kali terjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana yang telah diperjanjikan, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Salah satu persoalan yang sering muncul dalam sengketa jual beli tanah adalah ketika pihak penjual tetap menguasai atau menolak menyerahkan objek tanah yang telah diperjualbelikan kepada pembeli, meskipun transaksi jual beli telah dilakukan secara sah dan telah dituangkan dalam Akta Jual Beli. Tindakan tersebut tentu menimbulkan ketidakpastian hukum serta kerugian bagi pembeli, terutama apabila pembeli tersebut telah melaksanakan kewajibannya secara penuh dalam transaksi jual beli tersebut. Dalam kondisi demikian, pembeli yang beritikad baik seharusnya mendapatkan perlindungan hukum dari sistem hukum yang berlaku.

Dalam hukum perdata, prinsip itikad baik merupakan asas penting dalam pelaksanaan suatu perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan demikian, para pihak yang melakukan perjanjian jual beli tanah wajib melaksanakan hak dan kewajibannya secara jujur, patut dan tidak merugikan pihak lainnya. Apabila salah satu pihak bertindak tidak jujur atau melanggar kewajiban yang telah disepakati, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.[12]

---

[11] Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
[12] *Ibid*., Pasal 1338 ayat (3).

Kasus mengenai perbuatan melawan hukum dalam transaksi jual beli tanah sebagaimana diuraikan di atas dapat dilihat dalam perkara yang diputus oleh pengadilan hingga tingkat kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022. Perkara tersebut berawal dari adanya transaksi jual beli rumah yang beralamat di Perumahan Kampung Yadika Regency Blok E-28, Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan antara Mohammad Jayus sebagai pembeli dengan Ahmad Hambali Mansur dan Sofiyah sebagai penjual. Transaksi jual beli tersebut dilakukan secara sah di hadapan Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Philipus Kurniawan Wijaya, S.H., M.Kn. dan dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 175/Bgl/XI/AJB/2019 tertanggal 13 November 2019. Dengan dibuatnya akta tersebut, secara hukum telah terjadi peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Namun demikian, setelah terjadinya transaksi jual beli tersebut, para penjual tetap menguasai rumah yang telah dijual dan menolak untuk menyerahkan serta mengosongkan objek rumah kepada pembeli. Padahal secara hukum hak kepemilikan atas rumah tersebut telah beralih kepada pembeli berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Pembeli telah berulang kali memberikan peringatan kepada para penjual agar menyerahkan rumah tersebut, tetapi para penjual tetap tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa tersebut. Tindakan tersebut menimbulkan kerugian bagi pembeli karena tidak dapat menikmati dan menguasai objek tanah dan bangunan yang secara hukum telah menjadi haknya.

Atas dasar peristiwa tersebut, pihak pembeli kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bangil yang terdaftar dalam Perkara Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Bil. Dalam putusan tingkat pertama tanggal 9 Februari 2021, Pengadilan Negeri Bangil pada pokoknya mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, menyatakan bahwa rumah yang menjadi objek sengketa yang didasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1265 dan peralihan hak melalui Akta Jual Beli Nomor 175/Bgl/XI/AJB/2019 adalah milik sah penggugat, serta menyatakan bahwa perbuatan para tergugat yang tetap menguasai objek sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Selain itu, para tergugat juga dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada penggugat.

Tidak menerima putusan tersebut, para tergugat kemudian mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya yang tercatat dalam Putusan Nomor 305/PDT/2021/PT SBY. Dalam putusannya, Pengadilan Tinggi Surabaya pada dasarnya sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bangil dan tetap menyatakan bahwa objek rumah tersebut merupakan milik penggugat berdasarkan Akta Jual Beli yang sah. Pengadilan Tinggi juga menyatakan bahwa tindakan para tergugat yang tetap menguasai objek rumah tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan memerintahkan agar rumah tersebut diserahkan kepada penggugat dalam keadaan kosong.

Selanjutnya para tergugat kembali mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung. Dalam Putusan MA Nomor 1513 K/Pdt/2022, Mahkamah Agung pada akhirnya menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh para tergugat dan memperbaiki amar putusan sebelumnya dengan tetap menegaskan bahwa rumah yang menjadi objek sengketa adalah milik sah penggugat berdasarkan Akta Jual Beli yang telah dibuat secara sah. Mahkamah Agung juga menyatakan bahwa tindakan para tergugat yang tetap menguasai objek sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum serta memerintahkan agar objek rumah tersebut diserahkan kepada penggugat selaku pembeli yang sah.

Perkara tersebut menunjukkan bahwa meskipun suatu transaksi jual beli tanah telah dilakukan secara sah dan dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, dalam praktiknya masih dapat timbul sengketa hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Dalam hal ini, tindakan pihak penjual yang tetap menguasai objek tanah yang telah diperjualbelikan dapat menimbulkan kerugian bagi pembeli yang telah beritikad baik dan telah memenuhi kewajibannya dalam transaksi jual beli tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dilihat bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah merupakan hal yang sangat penting untuk dikaji, khususnya apabila terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain setelah terjadinya peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli. Selain itu, penting pula untuk menganalisis bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara tersebut serta bagaimana implikasi hukum dari putusan tersebut terhadap perlindungan hak pembeli yang beritikad baik.

Berdasarkan penelusuran, belum ditemukan penelitian dengan judul yang sama. Meskipun terdapat penelitian terdahulu yang membahas jual beli tanah, Akta Jual Beli, kekuatan hukum akta, serta perlindungan bagi pembeli beritikad baik, penelitian ini memiliki objek dan substansi pembahasan yang berbeda, yaitu perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli serta implikasinya terhadap pembeli beritikad baik berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022. Dengan demikian, keaslian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara moral dan ilmiah.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dapat diambil rumusan masalah yang akan dikaji dalam penulisan tesis ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai perbuatan melawan hukum dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik apabila objek tanah yang telah diperjualbelikan berdasarkan Akta Jual Beli tidak dikosongkan oleh penjual?
3. Bagaimana analisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022 terkait perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli serta implikasinya terhadap pembeli yang beritikad baik?

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis, dengan sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer (KUHPerdata, KUHP, UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019), bahan hukum sekunder berupa literatur dan hasil penelitian, serta bahan hukum tersier berupa kamus dan artikel relevan; pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan alat studi dokumen dan analisis data menggunakan metode analisis yuridis kualitatif melalui proses penyimpulan deduktif dan induktif untuk menjawab permasalahan penelitian.

B. PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hukum Mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan dasar utama dalam pengaturan hukum agraria nasional di Indonesia. Lahirnya UUPA bertujuan untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah serta menciptakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan nasional. UUPA sekaligus menjadi landasan bagi pengaturan mengenai hak atas tanah, termasuk mengenai peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum jual beli.[13]

Pengaturan mengenai jual beli tanah dalam sistem hukum agraria nasional tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Pasal 5 UUPA yang menentukan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, berdasarkan persatuan bangsa serta dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya.[14] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hukum adat menjadi salah satu dasar dalam pembentukan hukum tanah nasional, termasuk dalam memahami konsep jual beli tanah.

Konsepsi dari jual beli tanah menurut hukum adat memiliki karakteristik yang berbeda dengan konsep jual beli benda bergerak sebagaimana dikenal di dalam ketentuan hukum perdata. Dalam hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

---

[13] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, *Op.Cit.*.

[14] Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 5 UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

Pemindahan tersebut pada prinsipnya dilakukan secara nyata dan diikuti dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli kepada penjual. Oleh karena itu, jual beli tanah dalam hukum adat dikenal dengan sifat tunai, riil dan terang.[15]

Sifat tunai dalam jual beli tanah mengandung pengertian bahwa penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harga dilakukan secara bersamaan. Sifat tunai tidak selalu diartikan bahwa seluruh harga tanah harus dibayarkan dalam satu waktu, tetapi menunjukkan adanya hubungan antara penyerahan hak dengan pembayaran harga berdasarkan kesepakatan para pihak. Dengan demikian, apabila para pihak telah sepakat mengenai harga dan mekanisme pembayarannya, pelaksanaan pembayaran secara bertahap pada dasarnya tidak menghilangkan sifat tunai sepanjang proses peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.[16]

Sifat riil mengandung pengertian bahwa jual beli tanah harus diwujudkan dalam suatu tindakan nyata. Dengan demikian, kesepakatan para pihak tidak hanya berhenti pada pernyataan kehendak, tetapi harus diikuti dengan perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harga tanah. Sementara itu, sifat terang berarti bahwa perbuatan jual beli dilakukan secara terbuka dan diketahui oleh pihak yang mempunyai kewenangan dalam masyarakat atau pejabat yang berwenang, sehingga jual beli tersebut dapat diketahui dan tidak dilakukan secara tersembunyi.[17]

Prinsip hukum adat tersebut memperoleh tempat dalam sistem hukum pertanahan nasional karena Pasal 5 UUPA menjadikan hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional. Oleh karena itu, pengertian jual beli tanah dalam hukum nasional pada dasarnya tetap mempertahankan karakteristik jual beli menurut hukum adat dengan penyesuaian terhadap perkembangan hukum nasional dan kebutuhan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.[18]

---

[15] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, *Op.Cit.*.

[16] Urip Santoso, *Op.Cit.*.

[17] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, *Op.Cit.*.

[18] *Ibid.*.

UUPA tidak memberikan pengertian jual beli tanah secara eksplisit dalam satu ketentuan khusus. Namun, pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat ditemukan dalam beberapa ketentuan UUPA, antara lain Pasal 20, Pasal 23, Pasal 26 dan ketentuan lain yang berkaitan dengan hak atas tanah. Ketentuan-ketentuan tersebut menunjukan bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang dapat menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah. Salah satu ketentuan penting terdapat dalam Pasal 20 UUPA yang mengatur mengenai hak milik. Hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan tetap memperhatikan ketentuan mengenai fungsi sosial tanah. Hak milik tersebut dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.[19]

Selanjutnya, Pasal 23 UUPA menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.[20]

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli memiliki hubungan yang erat dengan sistem pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah tidak hanya bertujuan untuk memberikan kepastian mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah, tetapi juga memberikan kepastian hukum mengenai pihak yang mempunyai hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, peralihan hak melalui jual beli perlu dicatat dan didaftarkan sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Selain Pasal 23, pengaturan mengenai jual beli tanah juga terdapat dalam Pasal 26 UUPA. Pasal 26 ayat (1) menentukan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan PP.[21]

---

[19] Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 20 UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

[20] *Ibid*., Pasal 23.

[21] *Ibid*., Pasal 26 ayat (1).

Ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA menunjukkan bahwa jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah. Namun, pelaksanaan jual beli tanah tidak hanya didasarkan pada kesepakatan antara penjual dan pembeli, melainkan harus memperhatikan ketentuan hukum yang mengatur mengenai pihak yang berhak melakukan jual beli, objek tanah yang diperjualbelikan, serta tata cara peralihan dan pendaftarannya.

Dalam melakukan jual beli tanah, terdapat persyaratan materiil yang harus dipenuhi oleh para pihak. Persyaratan materiil berkaitan dengan kewenangan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum jual beli serta status objek tanah yang menjadi objek transaksi. Pihak yang menjual tanah harus merupakan pemegang hak yang sah atau pihak yang secara hukum mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut. Demikian pula pihak pembeli harus memenuhi persyaratan sebagai subjek hukum yang dapat memperoleh hak atas tanah yang bersangkutan.[22]

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan salah satu peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur secara lebih rinci mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah mempunyai kedudukan penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Melalui pendaftaran tanah, data mengenai bidang tanah, subjek pemegang hak, serta perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah dapat dicatat dan dipelihara secara administratif oleh instansi pertanahan.[23]

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta

---

[22] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, p.77.

[23] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, *Op.Cit*..

pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[24]

Berdasarkan ketentuan tersebut, pendaftaran tanah tidak hanya berkaitan dengan pencatatan pertama kali suatu bidang tanah, tetapi juga mencakup kegiatan pemeliharaan data pertanahan apabila terjadi perubahan terhadap data fisik maupun data yuridis. Salah satu perubahan data yuridis yang perlu didaftarkan adalah peralihan hak atas tanah karena jual beli.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mempunyai konsekuensi terhadap data yuridis yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Apabila suatu bidang tanah yang semula terdaftar atas nama penjual kemudian dijual kepada pembeli, maka terjadi perubahan mengenai pihak yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, perubahan tersebut harus didaftarkan agar data pertanahan sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya.

Dalam sistem pendaftaran tanah, Akta Jual Beli (AJB) mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam proses peralihan hak atas tanah. AJB merupakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.[25]

PPAT berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan mempunyai tugas dan kewenangan untuk membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Salah satu perbuatan hukum tersebut adalah jual beli. Dengan demikian, dalam transaksi jual beli tanah, PPAT mempunyai peranan penting dalam memastikan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dituangkan dalam bentuk akta yang sesuai dengan ketentuan hukum.

---

[24] Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

[25] Urip Santoso, *Op.Cit.*.

Ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli diatur secara tegas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[26]

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) tersebut menunjukkan bahwa AJB mempunyai fungsi penting sebagai alat pembuktian dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dokumen yang digunakan sebagai dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan perubahan data yuridis mengenai pemegang hak atas tanah.

Dengan demikian, AJB tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi juga mempunyai fungsi pembuktian mengenai telah dilakukannya suatu perbuatan hukum jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli. Akta tersebut memuat keterangan mengenai para pihak, objek tanah yang diperjualbelikan, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli.

2. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik Apabila Objek Tanah yang Telah Diperjualbelikan Berdasarkan Akta Jual Beli Tidak Dikosongkan Oleh Penjual

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik merupakan bagian penting dalam memberi kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Hal tersebut disebabkan karena dalam praktik jual beli tanah tidak selalu berjalan sebagaimana yang diharapkan oleh para pihak. Permasalahan dapat timbul setelah jual beli dilaksanakan, antara lain ketika penjual tidak menyerahkan penguasaan fisik atas tanah, tetap menempati atau menguasai objek tanah, atau bahkan terdapat pihak lain yang mengajukan keberatan terhadap transaksi yang telah dilakukan. Dalam kondisi demikian,

[26] Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

kedudukan pembeli yang telah memenuhi kewajibannya perlu mendapatkan perlindungan hukum agar tidak menanggung kerugian akibat tindakan atau keadaan yang bukan disebabkan oleh kesalahannya.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat pada dasarnya dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah memperoleh bentuk definitif, sedangkan perlindungan hukum represif ditujukan untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi.[27] Konsep tersebut dapat diterapkan dalam hubungan hukum jual beli tanah dengan menempatkan upaya pencegahan sengketa sebagai bentuk perlindungan preventif dan penyelesaian sengketa melalui mekanisme hukum sebagai bentuk perlindungan represif.

Dalam transaksi jual beli tanah, perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik pada dasarnya telah dimulai sejak sebelum transaksi dilaksanakan. Pembeli harus melakukan kehati-hatian dengan memeriksa keadaan dan status objek tanah, memastikan kewenangan penjual, memeriksa alas hak, serta memastikan bahwa tanah yang akan dibeli tidak sedang berada dalam sengketa atau dibebani hak pihak lain. Prinsip kehati-hatian tersebut penting karena pembeli tidak cukup hanya berpedoman pada pernyataan penjual mengenai kepemilikan tanah, tetapi harus melakukan pemeriksaan terhadap fakta dan dokumen yang berkaitan dengan objek yang akan dibeli.

Itikad baik dalam hubungan kontraktual juga merupakan asas yang harus diperhatikan oleh para pihak. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan demikian, pelaksanaan jual beli tanah tidak hanya berorientasi pada terpenuhinya formalitas perjanjian, tetapi juga menuntut adanya kejujuran,

[27] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

keterbukaan dan kepatutan dari para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya.[28]

Pembeli yang beritikad baik merupakan pembeli yang memperoleh tanah melalui transaksi yang sah dan pada saat melakukan transaksi tidak mengetahui adanya cacat atau permasalahan hukum yang berkaitan dengan objek maupun kewenangan penjual. Dalam menentukan apakah seseorang dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, aspek kehati-hatian menjadi salah satu hal yang penting. Hal ini sejalan dengan penelitian mengenai perlindungan pembeli beritikad baik yang menunjukkan bahwa pembeli perlu memeriksa secara seksama fakta material dan keabsahan peralihan hak atas tanah yang akan dibelinya.[29]

Perlindungan hukum preventif dalam jual beli tanah dapat diwujudkan melalui pemeriksaan terhadap status dan alas hak objek tanah. Pemeriksaan tersebut antara lain berkaitan dengan identitas pemilik, bukti kepemilikan, riwayat tanah, keadaan fisik tanah, kemungkinan adanya sengketa, serta kemungkinan adanya pembebanan hak tanggungan. Langkah tersebut diperlukan agar pembeli dapat mengetahui keadaan objek tanah secara menyeluruh sebelum menyatakan kesediaannya untuk melakukan transaksi.

Selain itu, apabila tanah berasal dari harta warisan, pembeli juga harus memperhatikan pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan objek tersebut. Pemeriksaan mengenai siapa ahli waris, apakah seluruh ahli waris telah memberikan persetujuan, serta apakah terdapat dokumen yang membuktikan hubungan kewarisan menjadi penting untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Kehati-hatian tersebut semakin penting karena dalam praktik terdapat transaksi terhadap tanah yang kemudian dipersoalkan oleh ahli waris atau pihak lain yang merasa mempunyai hak terhadap objek tersebut.

---

[28] R. Subekti ,*Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001.

[29] Yotrims Maklon Zaid, dkk., *Konsep Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia*, RIO Law Jurnal, Vol.4, No.2 (2023).

Hal tersebut sejalan dengan pendapat Muhammad Kasim, S.H., M.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Medan, yang menjelaskan bahwa pembeli yang hendak memperoleh tanah harus terlebih dahulu melakukan pemeriksaan terhadap pihak yang menguasai atau memiliki tanah tersebut. Pembeli perlu memastikan kepada pihak yang berwenang mengenai siapa pemilik tanah, meminta alas hak dari penjual, memastikan keadaan keluarga apabila tanah berasal dari warisan, serta memeriksa kemungkinan adanya hak tanggungan atau pembebanan terhadap objek tanah. Menurut beliau, langkah tersebut merupakan bentuk kehati-hatian yang dapat menunjukkan bahwa pembeli telah bertindak dengan itikad baik.[30]

Keterangan tersebut menunjukkan bahwa ukuran itikad baik tidak hanya dilihat dari adanya pembayaran harga tanah, tetapi juga dari perilaku pembeli sebelum dan pada saat transaksi. Pembeli yang secara aktif melakukan pemeriksaan terhadap objek tanah dan status penjual menunjukkan adanya kehati-hatian dalam memperoleh hak. Sebaliknya, pembeli yang sama sekali tidak melakukan pemeriksaan terhadap objek maupun dokumen yang berkaitan dengannya akan lebih sulit untuk membuktikan bahwa dirinya benar-benar merupakan pembeli yang beritikad baik apabila di kemudian hari timbul sengketa.

Perlindungan preventif juga dapat diwujudkan melalui pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT merupakan dokumen penting dalam proses peralihan hak atas tanah dan memberikan dasar pembuktian mengenai telah dilaksanakannya perbuatan hukum jual beli. Oleh karena itu, keberadaan PPAT memiliki peranan penting dalam memastikan agar transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut Rahmad Nauli Siregar, S.H., M.Kn., selaku Notaris/PPAT, dalam pelaksanaan jual beli tanah perlu dilakukan pemeriksaan terhadap dokumen dan alas hak yang digunakan oleh penjual. Pemeriksaan tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa pihak yang melakukan penjualan

[30] Wawancara dengan Muhammad Kasim, S.H., M.H, Hakim Pengadilan Negeri Medan, Medan 3 September 2026.

mempunyai kewenangan terhadap objek tanah yang diperjualbelikan serta untuk menghindari timbulnya persoalan hukum setelah akta jual beli dibuat.[31] Dengan demikian, pemeriksaan oleh PPAT dan pelaksanaan jual beli sesuai prosedur merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum preventif terhadap pembeli.

Perlindungan melalui AJB juga berkaitan dengan kepastian mengenai identitas para pihak, objek jual beli, serta hak dan kewajiban yang timbul dari transaksi tersebut. Dengan adanya AJB yang dibuat di hadapan PPAT, pembeli memiliki alat bukti tertulis mengenai telah dilakukannya transaksi jual beli. Hal tersebut menjadi semakin penting apabila setelah transaksi selesai penjual kemudian menyangkal adanya jual beli atau tetap menguasai objek tanah.

Dalam konteks pembeli yang telah beritikad baik, perlindungan hukum tidak hanya berkaitan dengan proses memperoleh tanah, tetapi juga berkaitan dengan hak pembeli untuk menikmati dan menguasai objek yang telah diperolehnya. Apabila penjual telah menerima pembayaran dan jual beli telah dilaksanakan secara sah, tetapi penjual tetap mempertahankan penguasaan fisik atas tanah tanpa dasar hukum yang sah, maka keadaan tersebut dapat merugikan pembeli. Pembeli pada akhirnya tidak dapat menikmati manfaat dari objek yang telah dibelinya meskipun kewajibannya telah dipenuhi.

Penelitian mengenai perlindungan bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa tanah juga menunjukkan bahwa pembeli yang telah mengikuti prosedur transaksi secara sah pada prinsipnya mempunyai kepentingan hukum untuk memperoleh perlindungan, meskipun dalam praktik perlindungan tersebut tetap bergantung pada pembuktian mengenai itikad baik dan keabsahan sumber hak yang diperoleh. Dengan demikian, status sebagai pembeli beritikad baik harus dapat dibuktikan melalui rangkaian tindakan pembeli sejak sebelum transaksi sampai dengan pelaksanaan hak dan kewajibannya setelah jual beli.

[31] Wawancara dengan Rahmad Nauli Siregar, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT, Medan 6 Agustus 2026.

Jika setelah jual beli penjual tetap menguasai objek tanah dan tidak bersedia mengosongkannya, maka bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli beralih pada perlindungan hukum represif. Perlindungan represif diberikan karena sengketa telah terjadi dan pembeli membutuhkan mekanisme hukum untuk mempertahankan haknya. Dalam keadaan demikian, pembeli dapat terlebih dahulu meminta penjual untuk melaksanakan kewajibannya secara sukarela. Jika tak terdapat penyelesaian, pembeli menempuh mekanisme penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

Muhammad Kasim, S.H., M.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Medan, menerangkan bahwa apabila jual beli telah dilakukan secara sah dan pembeli telah memenuhi kewajibannya, tetapi penjual tetap berada dan menguasai objek tanah, maka pembeli dapat mengajukan gugatan. Apabila kemudian pengadilan memberikan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan terdapat perintah untuk mengosongkan objek sengketa, pengosongan dapat dilaksanakan melalui mekanisme eksekusi pengadilan.[32]

Dengan demikian, keberadaan putusan pengadilan menjadi instrumen perlindungan hukum represif bagi pembeli apabila penjual tidak secara sukarela melaksanakan kewajibannya. Mekanisme tersebut memberikan kepastian bahwa tindakan pengosongan tidak dilakukan secara sepihak oleh pembeli, melainkan berdasarkan kewenangan hukum melalui lembaga peradilan. Hal ini penting agar pembeli tidak melakukan tindakan main hakim sendiri yang justru dapat menimbulkan persoalan hukum baru.

Dalam hal penjual tetap menguasai tanah yang telah dijual, tindakan tersebut juga perlu dilihat dari perspektif perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum pada prinsipnya berkaitan dengan adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Apabila penjual secara sengaja tetap menguasai objek yang telah dialihkan dan tindakan tersebut merugikan pembeli, maka keadaan tersebut dapat menjadi dasar bagi pembeli untuk mengajukan tuntutan hukum sesuai dengan fakta dan hubungan hukum yang terjadi.

---

[32] Wawancara dengan Muhammad Kasim, S.H., M.H, Hakim Pengadilan Negeri Medan, Medan 3 September 2026.

Menurut Muhammad Kasim, S.H., M.H., dalam menilai ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum dalam sengketa pertanahan, salah satu hal yang penting untuk diperhatikan adalah adanya ketidakjujuran atau kesengajaan dari pihak yang melakukan perbuatan tersebut. Misalnya, apabila seseorang dengan sengaja menyembunyikan keadaan sebenarnya mengenai objek tanah untuk memperoleh keuntungan bagi dirinya sendiri, maka keadaan tersebut dapat menjadi salah satu pertimbangan dalam menilai adanya perbuatan melawan hukum.[33]

Pandangan tersebut memperlihatkan bahwa itikad baik memiliki hubungan yang erat dengan penilaian terhadap perbuatan melawan hukum dalam sengketa jual beli tanah. Pembeli yang telah melakukan pemeriksaan secara patut dan melaksanakan transaksi sesuai prosedur mempunyai posisi hukum yang lebih kuat apabila kemudian muncul permasalahan yang disebabkan oleh tindakan penjual. Sebaliknya, tindakan penjual yang dengan sengaja menyembunyikan fakta, memberikan informasi yang tidak benar, atau tetap menguasai objek tanah setelah haknya dialihkan dapat menjadi dasar untuk menilai adanya pelanggaran terhadap hak pembeli.

Perlindungan hukum represif terhadap pembeli juga dapat berupa pemenuhan hak dan pemulihan kerugian yang timbul akibat tindakan penjual. Dalam hal pembeli telah memenuhi kewajibannya tetapi tidak dapat menikmati objek tanah yang dibelinya, maka kerugian yang dialami pembeli harus diperhitungkan dalam penyelesaian sengketa. Penelitian mengenai pembeli beritikad baik juga menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diberikan ketika transaksi dinyatakan sah dan pembeli dapat meminta pemenuhan prestasi dari pihak yang berkewajiban.[34]

Dari uraian tersebut, dapat diketahui bahwa perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah terdiri atas perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif dilakukan sebelum sengketa terjadi melalui pemeriksaan status dan alas hak tanah,

---

[33] *Ibid*..

[34] Nur Sulaemaniyah dan Allan Mustafa Umami, *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik Berdasarkan Putusan MA Nomor 3753 K/Pdt/2020*, Private Law, Vol.4, No.1 (2024).

pemeriksaan kewenangan penjual, pengecekan terhadap kemungkinan adanya sengketa atau hak tanggungan, kehati-hatian pembeli, serta pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT dan pembuatan AJB. Sementara itu, perlindungan represif diberikan setelah terjadi sengketa melalui upaya penyelesaian hukum, termasuk pengajuan gugatan dan pelaksanaan eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dengan demikian, pembeli yang beritikad baik tidak hanya memperoleh perlindungan berdasarkan formalitas AJB, tetapi juga berdasarkan perilakunya yang menunjukkan kehati-hatian dalam memperoleh objek tanah. Perlindungan tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian bahwa pihak yang telah melaksanakan kewajibannya secara jujur dan sesuai dengan prosedur hukum tidak dirugikan akibat tindakan penjual yang tidak melaksanakan kewajibannya setelah jual beli selesai. Dalam konteks objek tanah yang tidak dikosongkan oleh penjual, perlindungan hukum tersebut menjadi dasar bagi pembeli untuk mempertahankan hak penguasaan atas objek tanah melalui mekanisme hukum yang sah.

3. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022 Terkait Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Serta Implikasinya terhadap Pembeli yang Beritikad Baik

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah merupakan bagian penting dalam mewujudkan kepastian dan keadilan hukum dalam hubungan keperdataan. Pembeli yang telah melaksanakan transaksi berdasarkan prosedur yang sah, memenuhi kewajibannya untuk membayar harga pembelian, serta memperoleh hak atas objek yang dibelinya pada dasarnya harus memperoleh perlindungan terhadap setiap tindakan pihak penjual yang dapat menghambat atau menghilangkan hak tersebut. Perlindungan hukum tersebut tidak hanya diberikan dalam bentuk pengakuan terhadap hak pembeli, tetapi juga harus diwujudkan melalui tindakan hukum yang mampu menjamin agar pembeli dapat menguasai dan menikmati objek yang telah diperolehnya secara sah.

Dalam kaitannya dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022, perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dapat dilihat dari konsistensi pertimbangan hakim mulai dari Pengadilan Negeri Bangil, Pengadilan Tinggi Surabaya, sampai dengan Mahkamah Agung. Perkara tersebut pada pokoknya berkaitan dengan jual beli tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1265 yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 175/Bgl/XI/AJB/2019 tanggal 13 November 2019 di hadapan Notaris/PPAT Philipus Kurniawan Wijaya, S.H., M.Kn. Harga objek sengketa telah dibayar lunas oleh pembeli dan sertifikat hak atas tanah telah diserahkan oleh penjual kepada pembeli. Namun demikian, penjual tetap mempertahankan penguasaan fisik atas objek tersebut dan tidak menyerahkannya kepada pembeli. MA kemudian menilai bahwa tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

Keadaan tersebut menunjukkan bahwa dalam memberikan perlindungan kepada pembeli, hakim tidak hanya mempertimbangkan keberadaan Akta Jual Beli secara formal, tetapi juga memperhatikan rangkaian peristiwa hukum yang menunjukkan adanya pelaksanaan transaksi secara nyata. Pembayaran harga yang telah dilakukan secara lunas, pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, serta penyerahan sertifikat kepada pembeli menjadi indikator penting dalam menilai bahwa hubungan hukum para pihak merupakan hubungan jual beli dan bukan hubungan utang piutang sebagaimana didalilkan oleh penjual. Mahkamah Agung secara tegas mempertimbangkan bahwa dalil mengenai adanya hubungan utang piutang tidak didukung oleh bukti yang sah dan kuat.

Menurut penulis, pertimbangan tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik karena hakim memberikan penilaian berdasarkan bukti objektif yang terdapat dalam transaksi. Pembeli tidak semata-mata dilindungi karena mendalilkan dirinya sebagai pembeli, tetapi karena terdapat fakta dan dokumen yang menunjukkan bahwa pembelian telah dilakukan melalui prosedur yang sah. Maka, kedudukan pembeli tidak ditentukan hanya berdasarkan penguasaan fisik terhadap tanah, melainkan berdasarkan dasar perolehan hak yang sah.

Hal tersebut penting karena dalam praktik jual beli tanah dapat terjadi keadaan ketika setelah transaksi selesai penjual masih menguasai secara fisik objek yang telah dijual. Penguasaan fisik tersebut tidak dengan sendirinya menunjukkan bahwa penjual masih mempunyai hak atas objek tanah. Dalam perkara a quo, Mahkamah Agung membedakan antara keberadaan hak pembeli dengan penguasaan fisik objek oleh penjual. Setelah jual beli dilakukan di hadapan PPAT, harga dibayar lunas dan sertifikat telah diserahkan kepada pembeli, penolakan penjual untuk melakukan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) serta tindakan tetap menguasai objek tidak lagi mempunyai dasar hukum yang dapat dibenarkan. Sehingga oleh karena itu, tindakan tersebut dinilai sebagai perbuatan melawan hukum.

Perlindungan terhadap pembeli dalam putusan tersebut juga dapat dilihat dari amar putusan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa rumah yang menjadi objek sengketa merupakan milik pembeli, menyatakan perbuatan para penjual sebagai perbuatan melawan hukum, serta menghukum para penjual untuk menyerahkan objek sengketa kepada pembeli dalam keadaan kosong dan apabila diperlukan dengan bantuan aparat keamanan. Dengan demikian, perlindungan hukum yang diberikan hakim bersifat konkret karena tidak berhenti pada penetapan mengenai siapa yang mempunyai hak, tetapi juga memberikan perintah kepada pihak yang menguasai objek untuk menyerahkannya kepada pihak yang berhak.

Apabila dikaitkan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah memperoleh bentuk definitif, sedangkan perlindungan hukum represif diberikan ketika telah terjadi sengketa atau pelanggaran hukum.[35] Dalam perkara Putusan MA Nomor 1513 K/Pdt/2022,

[35] Philipus M. Hadjon, *Op.Cit*..

bentuk perlindungan yang paling terlihat adalah perlindungan hukum represif karena perlindungan diberikan melalui proses peradilan setelah hak pembeli dilanggar oleh tindakan penjual yang tetap menguasai objek tanah.

Perlindungan represif tersebut terlihat dari keberanian hakim untuk memberikan pemulihan terhadap kedudukan hukum pembeli. Hakim tidak membenarkan tindakan penjual hanya karena penjual masih menguasai objek secara fisik. Sebaliknya, hakim menilai bahwa penguasaan tersebut harus dilihat berdasarkan dasar hukum yang melandasinya. Ketika dasar penguasaan telah hilang karena objek telah dijual secara sah kepada pembeli, maka tindakan mempertahankan penguasaan tersebut menjadi tindakan yang merugikan pembeli dan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Putusan tersebut juga menunjukkan penerapan prinsip itikad baik dalam hubungan kontraktual. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Prinsip tersebut tidak hanya berlaku pada saat para pihak membuat perjanjian, tetapi juga dalam pelaksanaan hak dan kewajiban yang lahir dari hubungan hukum tersebut.[36] Oleh karena itu, setelah pembeli memenuhi kewajibannya dengan membayar harga pembelian, penjual seharusnya melaksanakan kewajibannya secara konsisten, termasuk menyerahkan objek yang telah diperjualbelikan.

Dalam perkara a quo, pembeli telah melakukan pembayaran atas objek sengketa dan memperoleh dasar kepemilikan berdasarkan Akta Jual Beli. Sebaliknya, penjual tetap menguasai objek dan menolak melakukan penyerahan secara nyata. Menurut penulis, keadaan tersebut menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara pemenuhan kewajiban pembeli dengan pelaksanaan kewajiban penjual. Pembeli telah menjalankan prestasinya, sedangkan penjual justru mempertahankan keadaan yang menghambat pembeli memperoleh manfaat dari objek yang telah dibelinya. Oleh sebab itu, perlindungan hukum terhadap pembeli menjadi relevan untuk mengembalikan keseimbangan hubungan hukum para pihak.

[36] R. Subekti, *Op.Cit.*.

Pertimbangan Mahkamah Agung tersebut juga memiliki relevansi dengan kedudukan pembeli beritikad baik dalam hukum pertanahan. Pembeli yang beritikad baik pada dasarnya adalah pembeli yang dalam memperoleh suatu objek tanah telah bertindak secara wajar, hati-hati dan tidak mengetahui adanya cacat atau permasalahan hukum yang melekat pada objek maupun kewenangan penjual. Dalam konteks perkara ini, pembeli memperoleh objek melalui Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT, telah membayar harga secara lunas dan menerima sertifikat hak atas tanah. Fakta-fakta tersebut memperkuat kedudukan pembeli sebagai pihak yang telah melakukan transaksi melalui mekanisme hukum yang semestinya.

Hal tersebut sejalan dengan perkembangan yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, Mahkamah Agung telah merumuskan kriteria pembeli yang harus dilindungi sebagai pembeli beritikad baik, antara lain pembelian dilakukan berdasarkan prosedur dan dokumen yang sah, dilakukan melalui PPAT atau pejabat yang berwenang, serta pembeli melakukan kehati-hatian dalam memeriksa status objek dan kewenangan pihak yang menjual. Prinsip tersebut menunjukkan bahwa perlindungan terhadap pembeli tidak diberikan secara mutlak kepada setiap orang yang mengaku sebagai pembeli, tetapi diberikan kepada pembeli yang memperoleh hak melalui proses transaksi yang dapat dipertanggungjawabkan.

Jika kriteria itu dikaitkan dengan perkara No.1513 K/Pdt/2022, terdapat kesesuaian antara karakteristik pembeli dalam perkara dengan prinsip perlindungan pembeli beritikad baik. Jual beli dilakukan di hadapan PPAT dan dituangkan dalam Akta Jual Beli, harga telah dibayar lunas, serta sertifikat telah diserahkan kepada pembeli. Dengan demikian, terdapat dasar objektif yang dapat digunakan untuk memberikan perlindungan kepada pembeli. Hakim tidak menemukan bukti yang cukup untuk membuktikan bahwa transaksi tersebut merupakan hubungan utang piutang atau bahwa pembeli memperoleh objek dengan cara yang bertentangan dengan hukum.

Sebaliknya, pihak penjual yang tidak menyerahkan objek setelah jual beli justru dinilai melakukan perbuatan melawan hukum.

Menurut penulis, aspek yang paling penting dari putusan tersebut adalah adanya perlindungan terhadap hak pembeli secara substantif**,** bukan hanya secara administratif. Apabila hakim hanya menyatakan bahwa pembeli mempunyai hak atas tanah tetapi tidak memberikan perintah agar objek diserahkan, maka perlindungan tersebut belum sepenuhnya efektif. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung mempertahankan amar yang memerintahkan para penjual menyerahkan objek sengketa kepada pembeli dalam keadaan kosong dan apabila diperlukan dengan bantuan aparat keamanan. Perintah tersebut menunjukkan bahwa hak pembeli harus dapat diwujudkan dalam kenyataan, bukan hanya tercantum dalam dokumen atau putusan pengadilan

Perlindungan tersebut juga menunjukkan bahwa pengadilan memiliki fungsi untuk memberikan pemulihan terhadap hak yang telah dilanggar. Dalam perkara tanah, pemulihan menjadi sangat penting karena kepemilikan secara yuridis tanpa penguasaan dan pemanfaatan objek secara nyata dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pembeli. Oleh karena itu, perintah pengosongan dan penyerahan objek merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari upaya memberikan perlindungan hukum yang efektif kepada pembeli.

Hal ini sejalan dengan hasil wawancara penulis dengan Muhammad Kasim, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, pada tanggal 3 September 2026. Menurut beliau, apabila suatu jual beli telah dilakukan secara sah dan pembeli dapat menunjukkan bahwa dirinya memperoleh objek melalui transaksi yang sah, maka pembeli patut memperoleh perlindungan hukum. Apabila penjual tetap menguasai objek setelah jual beli selesai dan tidak bersedia menyerahkannya kepada pembeli, maka pembeli dapat menempuh upaya hukum melalui pengadilan. Setelah terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, penyerahan atau pengosongan objek dilaksanakan melalui mekanisme eksekusi pengadilan.[37]

[37] Wawancara dengan Muhammad Kasim, S.H., M.H, Hakim Pengadilan Negeri Medan, Medan 3 September 2026.

Pendapat tersebut memperkuat pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1513 K/Pdt/2022. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidak dimaksudkan untuk memberikan kewenangan kepada pembeli melakukan tindakan secara sepihak terhadap objek yang masih dikuasai penjual. Sebaliknya, apabila penjual tetap menguasai objek dan tidak bersedia menyerahkannya secara sukarela, maka penyelesaian harus ditempuh melalui mekanisme hukum yang tersedia. Dengan demikian, kepastian hukum bagi pembeli tetap berjalan dalam koridor hukum dan tidak menimbulkan tindakan main hakim sendiri.

Selanjutnya, menurut Muhammad Kasim, S.H., M.H., dalam menilai apakah seseorang merupakan pembeli yang beritikad baik, hakim pada dasarnya juga perlu memperhatikan proses pembelian dan kehati-hatian pembeli sebelum melakukan transaksi. Pembeli perlu memastikan status dan kepemilikan objek, memeriksa dokumen alas hak, mengetahui pihak yang mempunyai kewenangan untuk menjual, serta memastikan bahwa objek tidak sedang berada dalam sengketa atau dibebani hak pihak lain. Pendapat tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik berjalan beriringan dengan kewajiban pembeli untuk bertindak hati-hati (*due diligence*) sebelum melakukan transaksi.

Dengan demikian, konsep pembeli beritikad baik tidak dapat dipahami hanya berdasarkan keadaan setelah sengketa terjadi. Itikad baik juga harus dinilai berdasarkan tindakan pembeli sejak sebelum dan pada saat transaksi dilakukan. Dalam perkara Nomor 1513 K/Pdt/2022, fakta bahwa transaksi dilakukan di hadapan PPAT, harga telah dibayar lunas dan sertifikat telah diserahkan kepada pembeli merupakan keadaan yang memperkuat legitimasi transaksi tersebut. Sebaliknya, tidak terdapat bukti yang cukup untuk menunjukkan bahwa pembeli mengetahui adanya hubungan hukum lain yang dapat menghilangkan atau membatalkan jual beli tersebut.

Menurut penulis, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022 memberikan pelajaran penting bahwa kepastian hukum dalam jual beli tanah harus memberikan keseimbangan antara kepentingan penjual dan pembeli.

Penjual tidak dapat setelah menerima pembayaran dan menyelesaikan proses jual beli kemudian secara sepihak mempertahankan penguasaan atas objek dengan alasan yang tidak dapat dibuktikan secara hukum. Pada saat yang sama, pembeli juga harus dapat membuktikan bahwa dirinya telah memperoleh objek dengan cara yang sah dan telah memenuhi kewajiban untuk melakukan pemeriksaan secara patut sebelum transaksi.

Dari perspektif perlindungan hukum, putusan tersebut dapat dinilai telah memberikan perlindungan yang relatif komprehensif kepada pembeli. Perlindungan pertama diberikan melalui pengakuan terhadap hak pembeli atas objek tanah dan bangunan. Perlindungan kedua diberikan melalui penetapan bahwa tindakan penjual yang tetap menguasai objek merupakan perbuatan melawan hukum. Perlindungan ketiga diberikan melalui perintah kepada penjual untuk menyerahkan objek dalam keadaan kosong kepada pembeli. Dengan demikian, terdapat hubungan yang jelas antara penetapan hak, penilaian atas pelanggaran dan pemulihan hak pembeli.

Namun demikian, menurut penulis, perlindungan hukum tersebut pada akhirnya tetap bergantung pada pelaksanaan putusan. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memang memberikan dasar hukum yang kuat bagi pembeli, tetapi apabila pihak yang kalah tidak melaksanakan putusan secara sukarela, pembeli masih memerlukan mekanisme eksekusi untuk memperoleh penguasaan fisik atas objek. Oleh karena itu, efektivitas perlindungan hukum tidak hanya ditentukan oleh kualitas pertimbangan hakim, tetapi juga oleh pelaksanaan putusan melalui mekanisme eksekusi yang sesuai dengan hukum acara perdata.

Dengan demikian, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022 dapat dinilai memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik karena hakim memberikan pengakuan terhadap hak pembeli yang lahir dari jual beli yang dilakukan melalui prosedur yang sah serta memberikan pemulihan terhadap hak tersebut ketika penjual tetap menguasai objek tanpa dasar hukum. Pertimbangan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa penolakan melakukan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) dan tetap menguasai objek merupakan perbuatan

melawan hukum menunjukkan bahwa kepemilikan yang telah diperoleh pembeli harus dihormati dan dapat diwujudkan dalam penguasaan secara nyata.

Berdasarkan analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022 diwujudkan melalui pengakuan terhadap keabsahan perolehan hak, perlindungan terhadap hak pembeli dari penguasaan tanpa dasar hukum, penetapan perbuatan melawan hukum terhadap penjual, serta perintah pengosongan dan penyerahan objek kepada pembeli**.** Putusan tersebut sekaligus menegaskan bahwa setelah jual beli tanah dilakukan secara sah, harga telah dibayar lunas dan hak telah beralih kepada pembeli, penjual tidak dapat mempertahankan penguasaan fisik atas objek secara sepihak. Apabila hal tersebut dilakukan tanpa dasar hukum yang sah, tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dan memberikan dasar bagi pembeli untuk memperoleh perlindungan serta pemulihan melalui pengadilan.

C. PENUTUP

Berdasarkan penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa pengaturan hukum mengenai perbuatan melawan hukum dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli telah diatur secara jelas melalui Pasal 1365 KUHPerdata, UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997, di mana tindakan penjual yang tetap menguasai objek tanah setelah jual beli yang sah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum; perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik diberikan secara preventif melalui kehati-hatian pra-transaksi dan secara represif melalui somasi, gugatan, serta eksekusi putusan pengadilan; dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1513 K/Pdt/2022 menegaskan bahwa perlindungan pembeli beritikad baik tidak cukup hanya pada pengakuan keabsahan Akta Jual Beli, tetapi harus diwujudkan melalui penyerahan penguasaan nyata (*feitelijke levering*) atas objek tanah, sehingga kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik dalam menghadapi penjual yang tidak mengosongkan objek tanah semakin diperkuat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Florianus, Sangsun SP. 2008. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. (Jakarta: Visimedia).

Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. (Surabaya: Bina Ilmu).

Harsono, Boedi. 1961. *Undang-Undang Pokok Agraria: Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya di Indonesia*. (Jakarta: Djambatan).

_____. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Djambatan).

Limbong, Bernhard. 2014. *Politik Pertanahan*. (Jakarta: Pustaka Margaretha).

Nasution, Muhammad Syukri Albani, dkk.. 2015. *Ilmu Sosial Budaya Dasar*. (Jakarta: Rajawali Pers).

Perangin, Effendi. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. (Jakarta: Rajawali Pers).

Pramukti, Angger Sigit dan Erdha Widayanto. 2015. *Jangan Beli Tanah Sengketa*. (Jakarta: Pustaka Yustisia).

Saleh, K. Wantjik. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. (Jakarta: Ghalia Indonesia).

Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana).

Subekti, R. 2001. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).

Sutedi, Adrian. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Wibawanti, Erna Sri dan R. Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. (Yogyakarta: Liberty).

Publikasi

Sulaemaniyah, Nur dan Allan Mustafa Umami. *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik Berdasarkan Putusan MA Nomor 3753 K/Pdt/2020*. Private Law. Vol.4. No.1 (2024).

Zaid, Yotrims Maklon, dkk.. *Konsep Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia*. RIO Law Jurnal. Vol.4. No.2 (2023).

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. Tentang Pendaftaran Tanah.

Sumber Lain

Wawancara dengan Muhammad Kasim, S.H., M.H. Hakim Pengadilan Negeri Medan. Medan 3 September 2026.

Wawancara dengan Rahmad Nauli Siregar, S.H., M.Kn. Notaris/PPAT. Medan 6 Agustus 2026.