



**ANALISIS YURIDIS BENTUK ITIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM POSITIF DI INDONESIA
(STUDI PUTUSAN NOMOR 116/PDT.G/2020/PN CBI)**

*JURIDICAL ANALYSIS OF THE FORM OF GOOD FAITH IN LAND
PURCHASE AND SALE TRANSACTIONS ACCORDING TO POSITIVE
LAW IN INDONESIA (STUDY OF DECISION NUMBER 116/PDT. G/2020/
PN CBI)*

Wawan Anshori Yusuf Setyawan

Universitas Islam Al-Azhar

Email: ayswawan@gmail.com

Ary Wahyudi,

Universitas Islam Al-Azhar

Email: aryw3274@gmail.com

Sukarno

Universitas Islam Al-Azhar

Email: sukarno@unizar.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana Bentuk Itikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif Di Indonesia. Dan bagaimana Pertimbangan Hakim Dalam Menerapkan Bentuk Itikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dalam Putusan No. 116 Pdt.G Tahun 2020 PN Cbi. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan kepustakaan dan studi kasus. Data dikumpulkan melalui kajian pustaka dan analisis terhadap putusan pengadilan. Penelitian ini menjelaskan bahwa Analisis putusan ini menyimpulkan bahwa perlindungan hukum tidak diberikan kepada pembeli karena ia dianggap tidak memenuhi standar itikad baik. Hakim menafsirkan itikad baik bukan hanya sebagai niat jujur, melainkan juga kewajiban untuk bertindak cermat dan hati-hati. Penggugat dianggap lalai karena gagal memverifikasi keabsahan dokumen dan status hukum tanah yang dibelinya, yang terbukti mengandung pemalsuan dan sudah diblokir. Putusan ini menyoroti ketidakpastian hukum akibat tidak adanya definisi itikad baik yang jelas dalam undang-undang, sehingga penilaiannya sangat bergantung pada interpretasi hakim. Meskipun setuju dengan penolakan gugatan, penulis berpendapat bahwa keadilan substantif harus tetap dipertimbangkan, seperti memberikan ganti rugi kepada pembeli yang menjadi korban penipuan. Intinya, putusan ini menekankan bahwa tanggung jawab utama untuk memastikan keabsahan transaksi berada di tangan pembeli.

Kata Kunci: *Itikad baik; Transaksi jual beli tanah; Hukum positif Indonesia; Perlindungan hukum.*

Abstract

This study aims to examine how. A form of good faith in land buying and selling transactions according to positive law in Indonesia. And how do the judges consider applying the form of good faith in land sale and purchase transactions in Decision No. 116 Pdt.G of 2020 PN Cbi. The method used is normative legal research with a literature approach and case studies. Data were collected through literature review and analysis of court decisions. This study explains that

the analysis of this decision concludes that legal protection is not provided to the buyer because he is considered not to meet the standard of good faith. The judge interprets good faith not only as honest intentions, but also as an obligation to act carefully and carefully. The plaintiff was considered negligent because he failed to verify the validity of the documents and the legal status of the land he purchased, which was proven to contain forgery and had been blocked. This ruling highlights the legal uncertainty due to the absence of a clear definition of good faith in the law, so its judgment is highly dependent on the interpretation of the judge. While agreeing with the lawsuit's dismissal, the authors argue that substantive fairness should still be considered, such as providing compensation to buyers who are victims of fraud. In essence, this ruling emphasizes that the primary responsibility for ensuring the legitimacy of the transaction lies with the buyer.

Keywords: *Good faith; Land purchase and sale transactions; Indonesia's positive law; Legal protection.*

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan yang mendasar bagi manusia akan pangan maupun papan, serta sumber daya alam yang sering diperebutkan oleh berbagai pihak. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat mengakibatkan pemenuhan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, dengan ini mengakibatkan banyak konflik yang terjadi karena adanya kesenjangan sosial antar mereka yang paling membutuhkan tanah dan ingin memilikinya dengan jalan yang tidak wajar, dengan adanya hal ini tidak mustahil dapat memicu berbagai konflik atau sengketa pada bidang pertanahan.¹ Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang, atau badan hukum. Jenis hak atas tanah bermacam-macam, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain sebagainya.² Tanah berfungsi untuk memberikan pengayoman agar tanah dapat menjadi sarana bagi rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945.³

Tanah memiliki nilai ekonomis, karena tanah merupakan elemen yang tidak mungkin dapat dikesampingkan dalam era pembangunan nasional maupun guna menunjang pertumbuhan ekonomi. Disamping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial, yang berarti hak atas tanah tidaklah mutlak, namun negara menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada warga negaranya, sehingga dibutuhkan suatu kepastian hukum dalam penguasaan tanah yang dilindungi oleh Undang-Undang.

Konflik atau sengketa pertanahan merupakan hal yang wajar pada era sekarang ini, adanya ketidakseimbangan antara jumlah dan luas tanah yang tetap dengan jumlah manusia semakin meningkat yang memerlukan kebutuhan akan tanah dan akan selalu bertambah, peningkatan kebutuhan manusia dengan keterbatasan ketersediaan akan tanah tersebut yang sering menimbulkan konflik atau sengketa. Banyak cara yang dapat dilakukan oleh seseorang demi mendapatkan tanah yaitu salah satunya dengan melakukan perbuatan jual beli, dengan proses jual beli inilah seseorang mendapatkan haknya untuk memiliki hak atas tanah. Perikatan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.⁴

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar dirinya harga benda yang telah

1 Maria S.W. Sumardjono, 2005 *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas), hlm. 11.

2 Muhammad, 2019, "Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia. Jurnal Wasaka. Hukum, Vol.7, No.2

3 Soedharyo Soimin, 1993, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.100

4 Soedharyo Soimin, 2014, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika Jakarta, hlm.8.

diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPdt). Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian yang paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat.⁵

Benda yang menjadi objek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan, baik bentuk (wujud), jenis, jumlah, maupun harganya dan benda itu memang benda yang boleh diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang dijual belikan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon pembeli, dijual di tempat terbuka (umum), dan tidak mencurigakan calon pembeli yang jujur.⁶

Lain halnya dengan pelaksanaan jual beli terhadap tanah. Ini diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang No. 5 tahun 1960, yang selanjutnya diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 37 ayat (1) menentukan jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi, jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah, dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli. Dalam praktik, seringkali melihat banyak pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat dibawah tangan, tanpa melalui akta Notaris, hal tersebut berakibat pada timbulnya permasalahan.⁷

Pada kenyataannya didalam masyarakat perjanjian jual beli tanah tidak berjalan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan tidak sesuai dengan kesepakatan yang dijanjikan oleh salah satu pihak yang sudah sepakati diawal perjanjian dan masalah tersebut bisa diartikan sebagai ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitor untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitor dianggap telah melakukan ingkar janji.⁸

Hukum perjanjian bersifat terbuka atau mempunyai suatu kebebasan berkontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Para pembuat perjanjian boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal dari hukum perjanjian. Sedangkan Pasal-Pasal dari hukum perjanjian merupakan pelengkap, yang berarti Pasal-Pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Kalau mereka tidak mengatur sendiri sesuatu hal, berarti mengenai hal tersebut akan tunduk pada Undang-Undang yang berlaku.⁹

Sistem terbuka ini dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (selanjutnya disebut KUH perdata), lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut: *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”*. Perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Perundang-undangan.¹⁰ Artinya, Perjanjian tersebut berlaku dan mengikat bagi para pihak secara hukum. Bagi kalangan bisnis, perjanjian ini sering di buat sebagai pedoman atau pegangan

5 Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Cipta Aditya Bakti, Bandung, hlm.317.

6 Ib Mukminatul Munawarah, Ainuddin, & Khairul Aswadi. (2025). Analisis Kedudukan Hukum Dan Hak Perusahaannya Pma Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Putusan No. 177/Pdt.G/2023/Pn.Mataram). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 4(1), 144–156. <https://doi.org/10.36679/urj.v4i1.248>

7 Arina Ratna Paramita, Yunanto dan Dewi Hendrawati, 2016, *Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan* (Studi Penelitian pada Pengembang Law Jurnal, Vol 5, No 3, hlm. 2. Kota Semarang), Diponegoro.

8 Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenada media Group, Jakarta, hlm. 81.

9 Ibid, Hapdi, L. A., Aswadi, K., & Zain, I. I. (2023). Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor.41/PDT.G/2020.PN.SEL.). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 2(2). <https://doi.org/10.36679/urj.v2i2.58>

10 Sanusi Bintang dan Dahlan, 2000, *Pokok – Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 11.

di dalam pelaksanaan transaksi bisnis atau penyelesaian sengketa bila terjadi perselisihan di kemudian hari. Dari banyak perjanjian yang timbul dalam masyarakat, Perjanjian jual belimakin lama semakin penting untuk memenuhi kebutuhan- kebutuhan manusia didalam masyarakat. Adapun yang dapat dijadikan obyek perjanjian jual beli sangat banyak, baik benda bergerak maupun benda tetap.¹¹

Masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan Masyarakat sehari-hari. Kejujuran atau itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar, sedangkan yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum.¹² Umumnya dapat dikatakan, bahwa dalam pergaulan hidup ditengah-tengah masyarakat, pihak yang jujur atau beritikad baik haruslah dilindungi dan sebaliknya pihak yang tidak jujur atau tidak beritikad baik patut merasakan akibat dari ketidakjujurannya itu. Itikad baik adalah faktor yang paling penting dalam hukum karena tingkah dari anggota masyarakat itu tidak selamanya diatur dalam Peraturan Perundang-undangan, tetapi ada juga dalam peraturan yang berdasarkan persetujuan masing-masing pihak dan oleh karena peraturan-peraturan tersebutnya dibuat oleh manusia biasa maka peraturan-peraturan itu tidak ada yang sempurna.¹³

Kejujuran atau itikad baik, dapat dilihat dalam dua macam, yaitu padawaktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam perhubungan hukum itu. Kejujuran pada waktu mulainya dalam hati sanubari yang bersangkutan, bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi para pihak, mulai berlakunya perhubungan hukum itu sudah dipenuhi semua, sedangkan kemudian ternyata bahwa ada syarat yang tidak terpenuhi. Dalam hal yang demikian itu, bagi pihak yangjujur dianggap seolah-olah syarat-syarat tersebut dipenuhi semua, atau dengankata lain yang jujur tidak boleh dirugikan sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat termaksud di dalam perjanjian itu.¹⁴

Dalam hubungannya 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, namun kenyataanya ada Putusan-Putusan Sengketa Perdata yang berkaitan dengan Permasalahan Pembeli yang Beritikad Baik yang seharusnya mendapatkan Perlindungan Hukum tetapi dalam Putusan Pengadilan pihak Pembeli Yang Beritikad Baik dikalahkan atau ditolak dalil-dalilnya dalam sengketa di Pengadilan. Berdasarkan latar belakang diatas permasalahan yang di angkat adalah bagaimana Bentuk Itikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif Di Indonesia. Dan bagaimana Pertimbangan Hakim Dalam Menerapkan Bentuk Itikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dalam Putusan No. 116 Pdt.G Tahun 2020 PN Cbi.

11 Firgiawan Juni fatwa, Hafizatul Ulum, & Ary Wahyudi. (2024). *Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Ditinggalkan Waktu Lama Berdasarkan Putusan Nomor: 8 /Pdt.g/2023/Pn.praya*. *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(4), 577–585. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i4.223>

12 Yotrim Maklon Zaid, Ismail, Dewi Iryani, 2023, *Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia*, Universitas Bung Karno, (Rio Law Jurnal, open access at: <https://ojs.umb-bungo.ac.id/index.php/RIO/index>).

13 Ika Yuliana Susilawati, Sri Karyati, & Hafizatul Ulum. (2024). The Eradication of Human Trafficking: What Can We Learn From East Lombok District?. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 12(2), 393–405. <https://doi.org/10.29303/ius.v12i2.1373>

14 Kamil, M. I., Ulum, H., & Widiyantoro, A. (2023). Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Mataram). *Unizar Law Review*, 6(1). <https://doi.org/10.36679/ulr.v6i1.39>

B. METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum penelitian yuridis normatif, Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang menekankan pada kajian bahan hukum tertulis (norma, kaidah, dan aturan hukum) serta dokumen-dokumen lain yang terkait yang bertujuan untuk memahami dan menganalisis hukum berdasarkan bahan-bahan hukum yang tertulis, termasuk peraturan perundang-undangan, doktrin (ajaran hukum), dan yurisprudensi (putusan pengadilan).¹⁵

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Bentuk Itikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif Di Indonesia.

Perlindungan hukum secara umum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh Aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan saksi dari ancaman, gangguan, terror, dan kekerasan. Sedangkan 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.¹⁶

Perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat *preventif* dan *represif*. Perlindungan Hukum yang *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarah Tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang *represif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di Lembaga Peradilan. 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, Pembeli Beritikad Baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda (bukan satu-satunya) orang yang berhak atas benda yang dijualnya. MARI juga pernah menyatakan dalam putusannya bahwa Pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya), adalah Pembeli yang Beritikad Baik. Sesudah berlakunya UUPA, MARI sebenarnya masih mengartikan pembeli beritikad baik sebagai pembeli yang tidak mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual beli (peralihan hak), seperti misalnya telah dicabutnya Surat Kuasa Penjual oleh Pemilik Asal tanahnya. Namun, itikad baik juga mulai memperoleh makna lain, yaitu bahwa Pembeli telah dianggap beritikad baik, apabila jual beli telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, pada kenyataannya bisa saja mengandung cacat hukum. Namun, bukan berarti pengertian pembeli beritikad baik sebagai Pembeli yang tidak (sepertutnya) mengetahui adanya cacat hukum sama sekali ditinggalkan dengan adanya makna tambahan tadi. Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah

15 Effendi, R. G., Karyati, S., Sukarno, S., & Ulum, H. (2025). Kedudukan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Transplantasi Organ Dengan Disahkannya Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2023 Tentang Kesehatan. *Jurnal Kompilasi Hukum*, 10(1), 129–146. <https://doi.org/10.29303/jkh.v10i1.228>

16 Ulum, H., Haerani, H., & Hartono, B. (2020). Pengujian Konstitusional Peraturan Desa Dalam Peraturan Perundang-Undangan. *Unizar Law Review (ULR)*, 3(2), 197-209.

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. Menurut peraturan perundang undangan, kewajiban Pembeli dalam suatu perjanjian jual beli memang diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUH Perdata. Namun, kewajiban Pembeli di sini terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan Pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak Penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi objek jual beli (Pasal 1473 KUH Perdata). Pasal ini membebankan kewajiban kepada pihak Penjual, untuk memberikan keterangan kepada Pembeli tentang barang yang akan dibeli.

Asumsi dari pembuat Undang-Undang dan juga menurut pendapat-pendapat yang berkembang di dalam literatur, keabsahan jual beli dapat dipastikan dengan adanya peran PPAT dan mekanisme pendaftaran tanah yang dipersyaratkan. Pasal 39 dan Pasal 45 PP No. 24 tahun 1997 mengatur bahwa PPAT dan (kemudian) Kepala Kantor Pertanahan (KKP) harus memeriksa atau memastikan terpenuhinya hal-hal berikut:

- 1) Untuk tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harus disampaikan sertifikat asli hak dengan nama yang sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan; (2) untuk tanah tak terdaftar, harus diajukan bukti-bukti yang telah ditentukan oleh PP; (3) kecakapan/kewenangan (para) pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait; (4) dipenuhinya izin-izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika itu diperlukan; (5) obyek tersebut bebas sengketa; dan (6) tidak terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang undangan. Sehingga, kewajiban pembeli untuk memeriksa keabsahan jual beli sepertinya telah ditanggung oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kepala Kantor Pertanahan. Dalam SEMA No.4/2016 disebutkan dua kriteria berikut :¹⁷
 - 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 24 tahun 1997)
 - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut 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.

2. Pertimbangan Hakim Dalam Menerapkan Bentuk Itikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dalam Putusan No. 116 Pdt.G Tahun 2020 PN Cbi.

¹⁷ Dikutip dari Lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) nomor 5 tahun 2014, dan Diakses di <http://P-tun-jakarta.go.id> tanggal 10 februari 2022.

Dalam hukum perdata, itikad baik merupakan asas fundamental yang menjadi dasar dalam pelaksanaan perjanjian, termasuk dalam transaksi jual beli tanah. Itikad baik tidak hanya mencakup sikap jujur dan tidak berniat merugikan pihak lain, tetapi juga kesungguhan dalam memenuhi kewajiban hukum serta kehati-hatian dalam bertindak. Hal ini tampak nyata dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 116/Pdt.G/2020/PN Cbi, yang memuat sengketa jual beli tanah antara penggugat dan tergugat. Pengadilan dalam pertimbangannya menyoroti apakah para pihak, khususnya penggugat sebagai pembeli, telah bertindak dengan itikad baik. Dalam hal ini, hakim menilai bahwa penggugat tidak melakukan verifikasi yang memadai terhadap status kepemilikan tanah sebelum membeli. penggugat tidak mengkonfirmasi kepada pemilik sah atau masyarakat sekitar mengenai siapa pemilik asli tanah tersebut, serta hanya mengandalkan keterangan sepihak dari penjual. Selain itu, bukti-bukti yang diajukan menunjukkan adanya pemalsuan dokumen atau pengalihan hak tanpa sepengetahuan pemilik asli.

Keputusan pengadilan ini menegaskan bahwa itikad baik bukan hanya syarat moral, tetapi juga prinsip hukum yang dapat menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian. Pembeli yang bertindak ceroboh atau sengaja mengabaikan prosedur hukum yang berlaku dapat dianggap beritikad buruk dan kehilangan perlindungan hukum atas transaksi yang dilakukan.¹⁸

Dalam kasus Putusan No. 116/Pdt.G/2020/PN Cbi, hakim secara tegas menggunakan prinsip itikad baik sebagai tolok ukur utama untuk menentukan keabsahan transaksi jual beli tanah. Namun, yang menarik, hakim tidak hanya mengartikan itikad baik sebatas kejujuran atau niat tulus. Sebaliknya, itikad baik ditafsirkan lebih dalam sebagai kewajiban pembeli untuk bertindak hati-hati dan cermat. Pertimbangan ini terlihat dari penilaian hakim bahwa penggugat (pembeli) dianggap lalai karena tidak melakukan verifikasi memadai terhadap status kepemilikan tanah. Penggugat hanya mengandalkan informasi sepihak dari penjual, tanpa mengonfirmasi kepada pemilik sah atau masyarakat setempat, sebuah langkah yang dianggap esensial.

Keputusan pengadilan ini menjadi pengingat penting bahwa itikad baik bukanlah hanya sekadar nilai moral, melainkan sebuah prinsip hukum yang mengikat. Pembeli yang terbukti ceroboh, mengabaikan prosedur hukum yang ada, dan tidak berupaya memastikan keabsahan dokumen dapat dianggap tidak beritikad baik. Dengan adanya bukti pemalsuan dokumen dan pengalihan hak tanpa sepengetahuan pemilik asli, putusan ini menegaskan bahwa perlindungan hukum tidak akan diberikan kepada pembeli yang gagal memenuhi standar kehati-hatian. Ini menempatkan beban tanggung jawab yang signifikan pada setiap pembeli untuk secara aktif memastikan legalitas transaksi yang mereka lakukan, bukan sekadar menerima begitu saja dokumen yang diserahkan.

1) Analisis Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020/PN Cbi

Berdasarkan analisis terhadap putusan nomor 116/Pdt.G/2020/PN Cbi terdapat sengketa antara penjual dan pembeli dengan pihak ketiga dimana salah satu pihak (Penggugat) sebagai pembeli atas objek yang menjadi sengketa dalam putusan Nomor 116/Pdt.G/2020/PN Cbi dirugikan secara sepihak yang pada pokok perkaranya pembeli memiliki itikad baik dalam sebuah proses perikatan jual-beli. Dapat dilihat dalam pokok perkara pembeli (penggugat) berdasarkan sudut pandang proses jual-beli yang dilakukan sudah berdasarkan pada aturan hukum di Indonesia ataupun hukum positif di Indonesia. Dalam perkara ini, Penggugat menggugat karena tanah dengan SHM No. 8160 yang telah di belinya diblokir tanpa sepengetahuannya, sementara Penggugat mengklaim telah membeli tanah tersebut secara sah.

18 Ulum, H. ., & Sukarno. (2023). Analisis Pengaruh Pelanggaran Kode Etik Hakim Mahkamah Konstitusi Terhadap Putusan Yang Di Tetapkan : (Studi Kasus Putusan MK Nomor: 90/PUU-XXI/2023). *Unizar Law Review*, 6(2). <https://doi.org/10.36679/ulr.v6i2.60>

1. Permasalahan Hukum, Permasalahan utama dalam perkara ini terletak pada keabsahan transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa melibatkan pemilik sah dan apakah pembeli (penggugat) bertindak dengan itikad baik dalam memperoleh hak atas tanah tersebut.
2. Posisi Para Pihak

Penggugat : Mengklaim sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan proses pembayaran tanah tersebut sehingga layak dinyatakan sebagai pemilik sah.

Tergugat 1 dan 2 : Mengaku telah menjual tanah sebagai pemilik dan atau memiliki kewenangan menjual.

Turut tergugat 1 dan 2 : Turut Tergugat 2 telah memblokir SHM atas tanah tersebut atas perintah dari turut tergugat 1 yang buktinya sudah dikonfirmasi oleh hakim.
3. Pertimbangan Hakim, Majelis Hakim menilai bahwa penggugat lalai dalam melakukan pemeriksaan mendalam terhadap legalitas penjualan dan status hukum tanah tersebut. Tergugat tidak menunjukkan adanya upaya untuk mengonfirmasi kepada pemilik sah atau pejabat setempat, serta tidak meneliti dengan cermat keabsahan dokumen jual beli.
4. Analisis Yuridis Putusan ini mencerminkan penegasan asas *nemo dat quod non habet* (seseorang tidak dapat mengalihkan hak atas sesuatu yang bukan miliknya). Sertifikat hak milik sekalipun, bila diperoleh dari proses yang tidak sah, tidak akan memberikan perlindungan hukum. Selain itu, pengadilan menempatkan itikad baik sebagai standar minimum yang harus dipenuhi oleh pihak pembeli dalam transaksi jual beli tanah. Putusan ini juga menunjukkan bahwa sertifikat bukanlah satu-satunya bukti hak yang mutlak, melainkan tetap bisa diuji keabsahannya berdasarkan fakta hukum dan prinsip perolehan hak yang sah.

2) Amar Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020/PN. Cbi

Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020/PN. Cbi bukan sekadar selembar kertas berisi amar putusan, melainkan sebuah narasi rumit tentang keadilan, itikad baik, dan ketidakpastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Putusan ini menolak gugatan penggugat, menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Ini adalah pukulan telak bagi penggugat yang merasa telah bertindak jujur, namun pada akhirnya harus menanggung biaya perkara dan kehilangan haknya atas tanah yang ia beli.

Putusan ini menyoroti sebuah realita pahit yaitu melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak selalu menjamin perlindungan hukum. Dalam kasus ini, sang pembeli, meskipun telah mengikuti prosedur formal, dianggap tidak beritikad baik. Mengapa demikian? Hakim menemukan adanya kejanggalan serius, seperti pemalsuan data dan pembelian tanah dengan nilai yang tidak wajar. Ini menunjukkan bahwa itikad baik tidak hanya dinilai dari kepatuhan prosedural, tetapi juga dari kehati-hatian dan kewajaran tindakan pembeli.

Analisis putusan ini membawa kita pada pertanyaan mendalamnya itu apa sebenarnya yang dimaksud dengan "pembeli beritikad baik"? Penulis berpendapat bahwa putusan ini menunjukkan perlindungan hukum yang relatif kuat bagi pembeli beritikad baik, namun pertimbangan hakim terkesan sumir. Hal ini disebabkan karena tidak ada definisi yang jelas dan kriteria baku mengenai itikad baik dalam peraturan perundang-undangan. Akibatnya, penilaian itikad baik menjadi sangat bergantung pada interpretasi dan sudut pandang hakim, menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan masyarakat. Penulis berargumen bahwa hakim seharusnya tidak hanya melihat pada permukaan, tetapi juga pada upaya nyata pembeli untuk melakukan verifikasi. Asas kecermatan dan kehati-hatian harus menjadi pedoman utama. Ini mencakup pemeriksaan mendalam terhadap status tanah, riwayat kepemilikan, dan memastikan tidak ada sengketa yang sedang berjalan. Seorang pembeli sejati yang

beritikad baik akan melakukan segala cara untuk memastikan keabsahan transaksi, tidak hanya mengandalkan dokumen yang disodorkan penjual.

Di sisi lain, hakim juga harus mempertimbangkan posisi pemilik hak atas tanah yang sah. Perlindungan terhadap pemilik asal tidak boleh dikesampingkan. Itikad baik pembeli harus menjadi pengecualian, bukan aturan. Itu artinya, perlindungan hukum diberikan kepada pembeli hanya jika kekeliruan dalam peralihan hak terjadi akibat kesalahan pemilik asal itu sendiri. Jika kesalahan ada pada pembeli karena tidak cermat, maka ia harus menanggung konsekuensinya.

Lebih jauh lagi, putusan ini seharusnya menjadi pengingat bagi para hakim untuk menimbang juga prinsip hukum adat, seperti syarat terang dan tunai. Apakah proses peralihan hak dilakukan secara terbuka di hadapan kepala desa atau pihak berwenang? Apakah harga yang disepakati wajar? Pertanyaan-pertanyaan ini penting untuk mencari keadilan substantif. Hakim harus menimbang, apakah peralihan hak yang tidak sah terjadi karena kelalaian pembeli yang tidak mencermati asal-usul tanah, atau karena pemilik asal yang gagal menjaga haknya dengan baik.

Dalam kasus ini, ada dua sisi yang sama-sama terasa benar. Di satu sisi, penggugat telah membayar lunas dan menerima dokumen yang secara kasat mata terlihat sah. Ia juga telah menguasai fisik objek jual beli. Logikanya, ia pantas mendapatkan perlindungan hukum. Namun, fakta di persidangan membuktikan adanya dokumen palsu dan indikasi blokir dari BPN. Ini menunjukkan bahwa penggugat lalai, dan itikad baiknya menjadi dipertanyakan.

Penulis menyatakan persetujuannya dengan arah putusan hakim yang menolak mengesahkan jual beli, karena didasarkan pada cacatnya dokumen dan kurangnya kehati-hatian pembeli. Namun, penulis juga melihat adanya ketidakadilan bagi penggugat. Penggugat adalah korban dari perbuatan curang penjual. Oleh karena itu, putusan ini seharusnya tidak hanya membatalkan jual beli, tetapi juga memberikan perlindungan terbatas kepada penggugat, misalnya dengan memerintahkan penjual untuk mengembalikan uang ganti rugi.

Sehingga putusan ini menunjukkan bahwa pembeli yang beritikad baik tidak hanya diukur dari niat tulus, tetapi juga dari kewajiban untuk berhati-hati. Hakim memiliki peran krusial dalam menafsirkan dan menerapkan prinsip ini secara adil, tidak hanya berdasarkan prosedur formal tetapi juga berdasarkan fakta substantif di lapangan. Putusan ini adalah panggilan untuk harmonisasi hukum dan pengembangan yurisprudensi yang lebih kokoh, agar setiap transaksi tanah dapat memberikan kepastian dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

3) Analisis Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020/PN. Cbi

Putusan ini menolak gugatan penggugat, menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaring*). Ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak diberikan kepada pembeli meskipun ia telah melakukan pembayaran lunas dan menguasai objek tanah. Alasan utama penolakan ini adalah kurangnya kehati-hatian penggugat sebagai pembeli. Analisis putusan ini mengungkapkan bahwa "itikad baik" dalam transaksi jual beli tanah tidak hanya diartikan sebagai niat tulus, melainkan juga melibatkan kewajiban untuk bertindak cermat dan hati-hati. Penggugat dianggap lalai karena gagal memeriksa secara mendalam keabsahan dokumen dan status hukum tanah. Hal ini terbukti dari adanya indikasi pemalsuan data, dokumen yang cacat hukum, dan status tanah yang sudah diblokir oleh BPN sebelum transaksi.

Putusan ini juga menyoroti kelemahan sistem hukum, yaitu ketiadaan definisi yang jelas mengenai "pembeli beritikad baik" dalam undang-undang. Ketidadaan definisi ini membuat penilaian itikad baik sangat bergantung pada interpretasi hakim. Ini menciptakan ketidakpastian hukum, di mana satu hakim mungkin memiliki pandangan berbeda dari hakim lain. Penulis setuju dengan penolakan gugatan jual beli yang didasarkan pada cacatnya dokumen dan kelalaian

pembeli. Namun, penulis juga berpendapat bahwa keadilan substantif harus dipertimbangkan. Penggugat, yang mungkin menjadi korban penipuan, seharusnya mendapat perlindungan terbatas, misalnya dengan memerintahkan penjual untuk mengembalikan uang ganti rugi. Ini adalah solusi yang lebih adil daripada membiarkan penggugat menanggung kerugian sepenuhnya.

Sehingga, putusan ini menekankan pentingnya asas kecermatan dan kehati-hatian sebagai standar bagi pembeli. Selain itu, putusan ini menjadi pengingat bagi para hakim untuk menimbang secara seimbang hak pemilik asal yang sah dan itikad baik pembeli yang tidak cermat. Tujuannya adalah menciptakan yurisprudensi yang lebih kokoh dan harmonis, sehingga setiap transaksi tanah dapat menjamin kepastian dan keadilan bagi semua pihak.

D. KESIMPULAN

Analisis putusan ini menyimpulkan bahwa perlindungan hukum tidak diberikan kepada pembeli karena ia dianggap tidak memenuhi standar itikad baik. Hakim menafsirkan itikad baik bukan hanya sebagai niat jujur, melainkan juga kewajiban untuk bertindak cermat dan hati-hati. Penggugat dianggap lalai karena gagal memverifikasi keabsahan dokumen dan status hukum tanah yang dibelinya, yang terbukti mengandung pemalsuan dan sudah diblokir.

Putusan ini menyoroti ketidakpastian hukum akibat tidak adanya definisi itikad baik yang jelas dalam undang-undang, sehingga penilaiannya sangat bergantung pada interpretasi hakim. Meskipun setuju dengan penolakan gugatan, penulis berpendapat bahwa keadilan substantif harus tetap dipertimbangkan, seperti memberikan ganti rugi kepada pembeli yang menjadi korban penipuan. Intinya, putusan ini menekankan bahwa tanggung jawab utama untuk memastikan keabsahan transaksi berada di tangan pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ahmadi Miru. 2017. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Depok: RajaGrafindo Persada.
- Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Prenadamedia Group.
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta; UI Press, 2004.
- Suharnoko. 2014. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Salim HS, 2016. *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdara*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok – Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Soedharyo Soimin, 2014, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika Jakarta.
- Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- William T. Major. 2018. *Hukum Kontrak*. Bandung: Nuansa Cendikia.

Jurnal

- Firgiawan Juni fatwa, Hafizatul Ulum, & Ary Wahyudi. (2024). *Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Ditinggalkan Waktu Lama*

- Berdasarkan Putusan Nomor: 8 /Pdt.g/2023/Pn.praya). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(4), 577–585. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i4.223>
- Hapdi, L. A., Aswadi, K., & Zain, I. I. (2023). Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor.41/PDT.G/2020. PN.SEL.). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 2(2). <https://doi.org/10.36679/urj.v2i2.58>
- Ika Yuliana Susilawati, Sri Karyati, & Hafizatul Ulum. (2024). The Eradication of Human Trafficking: What Can We Learn From East Lombok District?. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 12(2), 393–405. <https://doi.org/10.29303/ius.v12i2.1373>
- Kamil, M. I., Ulum, H., & Widiyantoro, A. (2023). Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Mataram). *Unizar Law Review*, 6(1). <https://doi.org/10.36679/ulr.v6i1.39>
- Mukminatul Munawarah, Ainuddin, & Khairul Aswadi. (2025). Analisis Kedudukan Hukum Dan Hak Perusahaan Pma Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Putusan No. 177/Pdt.G/2023/Pn.Mataram). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 4(1), 144–156. <https://doi.org/10.36679/urj.v4i1.248>
- Ulum, H. ., & Sukarno. (2023). Analisis Pengaruh Pelanggaran Kode Etik Hakim Mahkamah Konstitusi Terhadap Putusan Yang Di Tetapkan : (Studi Kasus Putusan MK Nomor: 90/PUU-XXI/2023). *Unizar Law Review*, 6(2). <https://doi.org/10.36679/ulr.v6i2.60>
- Effendi, R. G., Karyati, S., Sukarno, S., & Ulum, H. (2025). Kedudukan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Transplantasi Organ Dengan Disahkannya Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2023 Tentang Kesehatan. *Jurnal Kompilasi Hukum*, 10(1), 129–146. <https://doi.org/10.29303/jkh.v10i1.228>
- Ulum, H., Haerani, H., & Hartono, B. (2020). Pengujian Konstitusional Peraturan Desa Dalam Peraturan Perundang–Undangan. *Unizar Law Review (ULR)*, 3(2), 197-209.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

