

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Akibat Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Sepihak (Studi Kasus Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn)

Legal Protection for Good-Faith Buyers Affected by the Unilateral Cancellation of a Land Sale and Purchase Agreement (Case Study of Decision No. 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn)

M Alvin Syaghaf¹, Slamet Suhartono²

^{1,2} Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Indonesia
Email : alvinsyaghaf201@gmail.com

Abstract: *This study examines the criteria for good faith buyers in land sale and purchase agreements and the forms of legal protection afforded to buyers when agreements are unilaterally canceled by sellers. The concept of good faith under Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code lacks a normative definition and is therefore categorized as a vague norm whose application depends entirely on judicial discretion, a condition that potentially creates legal uncertainty in land disputes. This research employs a normative juridical method using statutory, conceptual, and case approaches through the analysis of Cirebon District Court Decision Number 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn. The findings indicate that good faith buyer criteria must be assessed holistically, encompassing documented full payment, reasonable reliance on the seller's representative authority, and lack of knowledge of legal defects at the time of transaction. The legal protection provided is repressive and operates through three overlapping legal regimes, namely the Civil Code, agrarian law, and the Consumer Protection Law, manifested through an order to sign the Deed of Sale and Purchase with a substituted power of attorney mechanism, surrender of the disputed object, and imposition of dwangsom as a coercive instrument.*

Abstrak: Penelitian ini mengkaji kriteria pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah serta bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli apabila perjanjian dibatalkan secara sepihak oleh penjual. Konsep itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata tidak disertai definisi normatif yang tegas sehingga dikategorikan sebagai norma samar yang penerapannya bergantung sepenuhnya pada diskresi hakim, kondisi mana yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dalam sengketa pertanahan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus melalui analisis Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kriteria pembeli beritikad baik harus dinilai secara holistik mencakup pelunasan harga yang terdokumentasi, kepercayaan yang wajar terhadap kewenangan perwakilan penjual, dan ketidaktahuan atas cacat hukum pada saat transaksi. Perlindungan hukum yang diberikan bersifat represif dan berlapis melalui KUHPdata, hukum agraria, dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang diwujudkan melalui penghukuman penandatanganan Akta Jual Beli dengan mekanisme kuasa substitusi, penyerahan objek sengketa, serta pengenaan dwangsom sebagai instrumen pemaksa.

Article History

Received: 10 September 2026

Revised: 15 September 2026

Published: 19 September 2026

Keywords: Good Faith; Good Faith Buyer; Land Sale and Purchase; Legal Protection; Default

Keywords : Itikad Baik; Pembeli Beritikad Baik; Perlindungan Hukum; Jual Beli Tanah; Wanprestasi



<https://doi.org/10.5281/zenodo.22929279>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](#).



PENDAHULUAN

Tanah menempati posisi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Nilainya tidak hanya dilihat dari sisi ekonomi, tetapi juga berkaitan dengan aspek sosial dan hukum. Karena itu, tanah dipandang sebagai salah satu objek hukum yang memiliki peran strategis dalam berbagai aktivitas dan kepentingan masyarakat. Intensitas transaksi jual beli tanah yang terus meningkat seiring

pertumbuhan penduduk dan perkembangan sektor properti menjadikan sengketa pertanahan sebagai salah satu perkara perdata yang paling dominan di lingkungan peradilan umum. Dalam konteks tersebut, prinsip itikad baik menempati posisi sentral sebagai instrumen penilaian yuridis yang menentukan pihak mana yang layak memperoleh perlindungan hukum. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa setiap perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik. Dari ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa asas itikad baik menjadi salah satu dasar penting dalam pelaksanaan hukum perjanjian di Indonesia.

Meskipun digunakan secara luas dalam berbagai rezim hukum, istilah itikad baik tidak disertai definisi normatif yang tegas dalam peraturan perundang-undangan Indonesia. Ketidadaan batasan konseptual tersebut menjadikan itikad baik dikategorikan sebagai *vague norm* atau norma samar, yakni norma yang sengaja dirumuskan secara terbuka agar dapat menyesuaikan diri dengan dinamika nilai sosial yang terus berkembang.[1] Kondisi ini memberikan fleksibilitas bagi hakim dalam menilai perilaku para pihak, namun sekaligus membuka potensi ketidakseragaman penafsiran antarpadilan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya dalam sengketa jual beli tanah.

Mahkamah Agung telah berupaya memberikan ukuran yang lebih jelas terhadap konsep itikad baik melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 dan Nomor 4 Tahun 2016. Melalui kedua surat edaran tersebut, upaya untuk menghadirkan parameter yang lebih terukur dalam penerapan konsep itikad baik mulai diwujudkan. Kedua surat edaran tersebut menggeser penilaian itikad baik dari pendekatan subjektif yang berpusat pada kondisi batin pelaku menuju pendekatan objektif yang mensyaratkan serangkaian tindakan verifikasi konkret, seperti pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional dan pemastian penguasaan fisik atas objek transaksi.[2] Pergeseran ini mencerminkan kesadaran bahwa kepastian hukum dalam lalu lintas pertanahan tidak dapat bergantung semata-mata pada klaim niat baik yang bersifat sepihak.

Dalam praktiknya, penerapan parameter objektif tersebut tidak selalu menghasilkan penilaian yang adil dan proporsional. Pembeli tanah yang telah mengikuti prosedur yang lazim dan diakui dalam praktik bisnis properti termasuk bertransaksi melalui perwakilan resmi pengembang, melunasi seluruh harga pembelian, dan secara aktif menuntut realisasi akta jual beli masih berpotensi tidak memperoleh perlindungan hukum yang memadai apabila terjadi permasalahan yang bersumber dari kelalaian atau kecurangan internal pihak penjual. Situasi ini memperlihatkan ketegangan antara kepastian hukum formal dengan keadilan substantif yang hingga kini belum terselesaikan secara tuntas dalam praktik peradilan perdata Indonesia.[3]

Salah satu gambaran konkret dari persoalan tersebut dapat ditemukan dalam perkara Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn, di mana pembeli yang telah melunasi seluruh harga pembelian sebesar Rp210.000.000,- kepada perwakilan resmi pengembang PT Indojoya Pan Pratama tidak memperoleh penyerahan objek dan penandatanganan akta jual beli. Pihak penjual berdalih bahwa uang pembayaran tidak pernah masuk ke kas perusahaan akibat penggelapan yang dilakukan oleh manajer pemasarannya sendiri, dan atas dasar itu menolak untuk menandatangani akta jual beli serta menawarkan penyelesaian berupa pembagian kerugian secara proporsional kepada pembeli. Rangkaian tindakan pembeli yang mencakup survei lokasi, penandatanganan surat pemesanan, pelunasan bertahap yang terdokumentasi, dan sikap aktif menagih realisasi akta mencerminkan standar kehati-hatian yang wajar, namun posisi hukumnya tetap rentan karena ketidadaan parameter itikad baik yang jelas dan mengikat secara umum.[4]

Sejumlah penelitian terdahulu telah mengkaji konsep itikad baik pembeli dalam transaksi jual beli tanah dari berbagai perspektif. Penelitian Hermansyah menyoroti kekuatan hukum pembeli beritikad baik dalam kondisi ketidadaan akta notariil, dengan kesimpulan bahwa pembeli yang memenuhi kewajiban kontraktualnya tetap berhak atas perlindungan meskipun formalitas agraria belum

terpenuhi.[5] Penelitian Pakpahan membahas perlindungan hukum terhadap pembeli tanah beritikad baik dalam sistem pertanahan Indonesia secara umum, namun tidak mengaitkannya dengan konstruksi pertanggungjawaban perusahaan atas tindakan perwakilannya.[6] Penelitian Nurhidayati mengkaji dimensi subjektif dan objektif itikad baik dalam perjanjian, tetapi tidak menelaah penerapannya secara spesifik dalam konteks transaksi properti melalui *developer*. [7]

Kajian-kajian tersebut umumnya belum membahas secara komprehensif perpaduan antara doktrin *apparent authority*, pertanggungjawaban majikan berdasarkan Pasal 1367 ayat (3) KUHPerduta, dan penerapan parameter itikad baik objektif dalam satu konstruksi analisis yang utuh. Oleh karena itu, penelitian ini memiliki kebaruan pada aspek analisis penerapan parameter itikad baik pembeli secara holistik yang menelusuri akar normatifnya baik dalam KUHPerduta maupun hukum agraria dalam konteks transaksi properti melalui *developer*, serta kajian terhadap bentuk perlindungan hukum represif yang diberikan melalui mekanisme putusan pengadilan berdasarkan tiga rezim hukum secara bersamaan, yakni KUHPerduta, hukum agraria, dan hukum perlindungan konsumen. Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan, penelitian ini diarahkan pada dua rumusan masalah utama. Pertama, bagaimana kriteria pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah menurut hukum perdata dan hukum pertanahan di Indonesia. Kedua, bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli beritikad baik ketika perjanjian jual beli tanah dibatalkan secara sepihak oleh penjual. Sejalan dengan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kriteria pembeli beritikad baik secara komprehensif. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji efektivitas serta kelengkapan perlindungan hukum yang dapat diperoleh pembeli beritikad baik melalui mekanisme yudisial yang tersedia dengan menggunakan Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn sebagai studi kasus.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kriteria Pembeli Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata dan Hukum Pertanahan di Indonesia

Konsep itikad baik dalam hukum perjanjian di Indonesia tidak muncul begitu saja, melainkan memiliki akar historis yang cukup panjang. Gagasan ini berasal dari doktrin *bona fides* dalam sistem hukum Romawi, kemudian diadopsi ke dalam *Burgerlijk Wetboek* Belanda, dan selanjutnya diberlakukan di Indonesia melalui mekanisme konkordansi pada masa kolonial sebagai KUHPerduta yang hingga saat ini masih berlaku sebagai hukum positif.[1] Meskipun demikian, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta hanya menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik tanpa memberikan definisi normatif yang tegas mengenai makna konsep tersebut. Kondisi ini menyebabkan itikad baik dipandang sebagai *vague norm*, yakni norma yang sengaja dirumuskan secara terbuka agar tetap dapat menyesuaikan diri dengan perkembangan nilai-nilai sosial yang terus berubah.[2] Akibatnya, penilaian mengenai ada atau tidaknya itikad baik sangat bergantung pada pertimbangan hakim. Dalam praktiknya, kondisi tersebut dapat memunculkan perbedaan penilaian antarperadilan, meskipun perkara yang diperiksa memiliki fakta hukum yang serupa.

Doktrin hukum membedakan itikad baik ke dalam dua dimensi yang saling melengkapi. Itikad baik subjektif menitikberatkan pada kondisi batin pelaku, yakni adanya kejujuran dan keyakinan bahwa tindakan yang dilakukan tidak merugikan pihak lain. Itikad baik objektif mengalihkan fokus penilaian kepada standar perilaku yang wajar menurut ukuran yang berlaku umum dalam masyarakat hukum, dan kelebihanannya terletak pada kemampuannya untuk diukur dan diverifikasi melalui alat bukti yang tersedia di persidangan.[3] Dalam konteks jual beli tanah, perkembangan praktik peradilan Indonesia menunjukkan pergeseran bertahap dari pendekatan subjektif menuju pendekatan yang lebih berorientasi pada tindakan objektif yang dapat dibuktikan, mengingat kondisi psikologis seseorang tidak dapat

diobservasi secara langsung dan hanya dapat disimpulkan melalui indikasi eksternal.

Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2012 berupaya mengisi kekosongan normatif tersebut dengan merumuskan tiga indikator minimum pembeli beritikad baik, yakni jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, harga sesuai nilai pasar yang wajar, dan pembeli telah menguasai objek secara fisik. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 kemudian memperluas cakupan indikator tersebut dengan menambahkan persyaratan bahwa pembeli tidak mengetahui adanya cacat hukum pada objek, objek tidak sedang dalam sengketa pada saat transaksi dilakukan, dan pembeli telah melakukan pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional sebelum transaksi disepakati. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 melengkapi kerangka ini dengan menegaskan bahwa hakim dilarang membebankan risiko yang bersumber dari kelalaian atau perbuatan penjual kepada pembeli yang telah memenuhi seluruh kewajibannya secara kontraktual.[4]

Selain bertumpu pada KUHPerdota, konstruksi itikad baik pembeli turut berakar pada hukum agraria meskipun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak memuat frasa itikad baik secara eksplisit. Asas ini diserap secara implisit melalui Pasal 19 UUPA yang mewajibkan pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempertegas semangat tersebut melalui Pasal 37 yang menempatkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai prasyarat pendaftaran peralihan hak dalam sistem constitutive registration. Pembeli yang secara aktif mendorong pembuatan akta dan pendaftarannya dinilai memenuhi standar kehati-hatian agraria, sedangkan pembeli yang bersikap pasif atau menempuh jalur nonresmi dianggap mengabaikan tertib hukum pertanahan. Perkembangan regulasi terbaru memperluas instrumen pembuktian kehati-hatian tersebut, antara lain melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang memperkenalkan mekanisme pencatatan perjanjian jual beli pada sertipikat dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 3 Tahun 2023 yang sistem sertipikat elektronik. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 dan Nomor 4 Tahun 2016 pada dasarnya meminjam logika administratif hukum agraria ini untuk mengisi kekosongan definisi itikad baik dalam KUHPerdota, sebagaimana terlihat dari indikator pengecekan sertifikat dan penguasaan fisik yang murni berbasis pertanahan. Hukum agraria itu sendiri tidak pernah merumuskan kriteria baku pembeli beritikad baik secara eksplisit, sehingga kekosongan tersebut pada akhirnya diisi melalui yurisprudensi dan kebijakan internal Mahkamah Agung.

Parameter-parameter tersebut tidak dapat diterapkan secara kumulatif yang kaku. Ketidakterpenuhiannya salah satu parameter akibat wanprestasi penjual tidak dapat dibebankan sebagai kekurangan kepada pembeli yang secara substansial telah melaksanakan prestasinya. Pendekatan ini sejalan dengan pola yurisprudensi Mahkamah Agung yang secara konsisten menilai itikad baik secara holistik berdasarkan keseluruhan konteks faktual, bukan berdasarkan pemenuhan formalitas tunggal. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Pdt/2015 menegaskan bahwa pembeli tidak dapat dibebani tanggung jawab atas cacat kewenangan yang bersumber dari hubungan internal penjual dengan pihak lain yang tidak pernah diungkapkan kepada pembeli.[5] Putusan Mahkamah Agung Nomor 2714 K/Pdt/2008 memperkuat prinsip bahwa penguasaan fisik merupakan indikator penting namun tidak bersifat mutlak, dan ketidakterpenuhiannya yang disebabkan oleh wanprestasi penjual tidak dapat melemahkan itikad baik pembeli.[6]

Dalam Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn, Para Penggugat sebagai pembeli melakukan survei langsung ke lokasi Perumahan Montana Village pada 16 Maret 2015, berkonsultasi dengan *sales marketing* resmi, menandatangani Surat Pemesanan yang juga diteken oleh Manajer Marketing Tergugat I, serta melunasi seluruh harga pembelian sebesar Rp210.000.000,- dalam tiga tahap yang seluruhnya disertai kwitansi dan bukti transfer perbankan. Setelah pelunasan, Para Penggugat secara

aktif dan berulang kali menagih realisasi Akta Jual Beli kepada pihak penjual, yang justru memperlihatkan kesadaran dan komitmen mereka terhadap penyelesaian formal transaksi.[7] Harga yang disepakati berada dalam rentang yang wajar untuk properti bertipe 40 dengan luas tanah 147 m² di Kota Cirebon pada tahun 2015, sehingga tidak terdapat indikasi ketidakwajaran yang seharusnya membangkitkan kecurigaan.

Tergugat I berdalih bahwa Para Penggugat lalai karena menyerahkan pembayaran langsung kepada Tergugat II secara pribadi, bukan ke rekening resmi perusahaan. Dalil ini perlu dikaji dengan mempertimbangkan konteks faktual bahwa seluruh pembayaran dilakukan di kantor pemasaran resmi kepada Tergugat II yang diperkenalkan sebagai General Manager perusahaan oleh tenaga penjual resmi, disertai penandatanganan dokumen pemesanan dan penerbitan kwitansi resmi. Dalam perspektif doktrin *apparent authority*, perusahaan tidak dapat menyangkal keterikatan hukumnya atas tindakan perwakilannya terhadap pihak ketiga yang secara wajar mempercayai penampilan kewenangan yang diciptakan atau dibiarkan berkembang oleh perusahaan itu sendiri.[8] Hukum tidak menuntut pembeli untuk memiliki pengetahuan teknis setara seorang notaris dalam setiap transaksi; yang disyaratkan adalah standar kewajaran, yakni apakah seseorang telah bertindak sebagaimana lazimnya orang pada umumnya dalam situasi yang serupa. Parameter ketidaktahuan atas cacat hukum terpenuhi secara penuh dalam perkara ini.

Permasalahan bersumber dari penggelapan dana yang dilakukan Tergugat II secara internal di dalam perusahaan informasi yang sama sekali tidak dapat diakses oleh pihak luar melalui saluran verifikasi apapun yang tersedia bagi konsumen biasa. Para Penggugat baru mengetahui adanya permasalahan tersebut pada 10 September 2015, jauh setelah seluruh pembayaran selesai dilaksanakan sejak Juni 2015. Objek sengketa pun tidak sedang dalam perkara hukum apapun, tidak terbebani sita, dan tidak terdapat tanda-tanda yang sepatutnya memicu kecurigaan selama transaksi berlangsung.[9] Fakta bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3260/Kalijaga diserahkan langsung kepada Para Penggugat oleh perwakilan resmi perusahaan secara fungsional memberikan informasi yang setara dengan yang diperoleh melalui pengecekan formal ke Badan Pertanahan Nasional, karena sertifikat yang diterima tidak menunjukkan adanya blokir, sita, atau catatan sengketa apapun.

Dengan demikian, penilaian holistik atas seluruh rangkaian tindakan Para Penggugat menegaskan bahwa kriteria pembeli beritikad baik terpenuhi secara substansial melalui empat elemen yang saling melengkapi: pelunasan harga secara penuh dan terdokumentasi, kepercayaan yang wajar terhadap kewenangan perwakilan penjual berdasarkan doktrin *apparent authority*, ketidaktahuan yang jujur atas cacat hukum yang bersumber dari penggelapan internal pihak penjual, serta sikap aktif dalam mendorong penyelesaian formal transaksi melalui pembuatan Akta Jual Beli. Keempat elemen ini secara bersama-sama memenuhi standar itikad baik tidak hanya dari sisi dimensi subjektif, tetapi juga dari sisi dimensi objektif yang dapat diverifikasi secara faktual di persidangan.

Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibatalkan Secara Sepihak oleh Penjual

Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam hukum perdata Indonesia bersifat represif, yakni diberikan setelah pelanggaran hak terjadi melalui mekanisme yudisial. Phillipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum ke dalam dua bentuk: preventif yang bekerja sebelum pelanggaran terjadi melalui rambu-rambu normatif, dan represif yang bekerja setelah pelanggaran terjadi dengan memberikan pemulihan atas hak yang telah dilanggar.[10] Dalam sengketa jual beli tanah yang melibatkan wanprestasi penjual, perlindungan represif diwujudkan melalui putusan pengadilan yang menggunakan tiga rezim hukum secara berlapis dan saling melengkapi: KUHPdata, hukum

agraria, dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Fondasi pertama perlindungan ini adalah penetapan keabsahan jual beli berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota. Dalam Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn, Majelis Hakim menyatakan bahwa keempat syarat sahnya perikatan telah terpenuhi: kesepakatan yang tertuang dalam Surat Pemesanan yang ditandatangani para pihak, kecakapan hukum dari seluruh pihak yang terlibat, objek tertentu berupa unit rumah Blok C No. 36 dengan Sertifikat HGB No. 3260/Kalijaga, serta sebab yang halal berupa transaksi jual beli yang tidak bertentangan dengan hukum.[11] Penetapan keabsahan jual beli ini bukan sekadar formalitas, melainkan keputusan substantif yang menutup rapat argumen Tergugat I bahwa jual beli tidak atau belum pernah terjadi, sekaligus menjadi fondasi bagi seluruh amar hukuman berikutnya.

Atas dasar sahnya perikatan tersebut, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menegaskan asas *pacta sunt servanda* menutup ruang bagi penjual untuk menghindari kewajibannya dengan alasan permasalahan internal yang tidak ada kaitannya dengan pembeli. Penolakan Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli merupakan wanprestasi yang memberikan hak kepada Para Penggugat berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdota untuk memilih antara pemenuhan perikatan, pembatalan perjanjian disertai ganti rugi, atau keduanya sekaligus. Para Penggugat memilih pemenuhan perikatan pilihan yang mencerminkan kehendak untuk menyelesaikan transaksi sebagaimana mestinya dan tidak mengorbankan hak atas objek yang telah dilunasi. Konstruksi pertanggungjawaban Tergugat I atas perbuatan Tergugat II diperkuat melalui Pasal 1367 ayat (3) KUHPerdota juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 558 K/Sip/1971 yang menegaskan tanggung jawab majikan atas kerugian yang ditimbulkan oleh bawahannya dalam melaksanakan pekerjaan, sehingga Tergugat I tidak dapat berlindung di balik dalih bahwa uang tidak pernah masuk ke kas perusahaan.[12]

Bentuk perlindungan konkret dalam putusan ini mencakup empat komponen yang bekerja secara bersamaan. Pertama, penghukuman Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang berdasarkan Pasal 617 KUHPerdota juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang merupakan bentuk perlindungan paling substantif karena akta tersebut membuka jalan bagi seluruh proses administratif pendaftaran peralihan hak selanjutnya. Kedua, apabila Tergugat I menolak, Para Penggugat diberi kuasa khusus untuk bertindak atas nama Tergugat I dalam penandatanganan Akta Jual Beli mekanisme kuasa substitusi yang memastikan penjual tidak dapat memblokir terlaksananya hak pembeli hanya dengan bersikap pasif. Ketiga, kewajiban pengosongan dan penyerahan objek sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun. Keempat, pengenaan *dwangsom* sebesar Rp300.000,- per hari sejak Para Tergugat mendapat teguran untuk memenuhi putusan, yang berfungsi sebagai instrumen pemaksa kepatuhan sukarela terhadap isi putusan berdasarkan Pasal 606a *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*. [13]

Pada lapisan kedua, hukum agraria melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyediakan kerangka administratif bagi pelaksanaan putusan. Perjanjian jual beli tanah bersifat *obligatoir* dalam pengertian bahwa ia melahirkan kewajiban bagi para pihak, namun hak milik atas tanah baru beralih melalui *levering* yang dalam sistem hukum agraria Indonesia diwujudkan melalui pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional.[14] Dalam perkara ini tahap *obligatoir* telah selesai karena perjanjian dinyatakan sah dan Para Penggugat telah melunasi harga, sedangkan tahap *levering* belum terlaksana semata-mata karena Tergugat I menolak menandatangani akta. Putusan pengadilan menjadi instrumen yang memaksa tahap *levering* ini terlaksana, dan Badan Pertanahan Nasional kemudian memproses balik nama Sertifikat HGB No. 3260/Kalijaga sebagai tahap eksekusi akhir dari perlindungan hukum yang diberikan.

Pada lapisan ketiga, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

menempatkan Para Penggugat sebagai konsumen yang membeli properti untuk kepentingan tempat tinggal pribadi, dan Tergugat I sebagai pelaku usaha yang menjalankan kegiatan pengembangan properti secara profesional. Pasal 7 huruf a mewajibkan pelaku usaha untuk beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya, dan penolakan Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli serta tawaran bagi rugi yang tidak adil merupakan pelanggaran nyata terhadap kewajiban tersebut. Berbeda dari rezim tanggung jawab berdasarkan kesalahan dalam KUHPdata, tanggung jawab pelaku usaha dalam hukum perlindungan konsumen bersifat *strict liability* yang tidak mensyaratkan pembuktian unsur kesengajaan atau kelalaian secara individual, sehingga menutup seluruh celah argumentasi yang mungkin digunakan Tergugat I untuk melepaskan diri dari kewajibannya kepada Para Penggugat.[15]

Meskipun ketiga rezim hukum tersebut secara bersama-sama menghasilkan perlindungan yang cukup komprehensif, perlindungan represif ini mengandung sejumlah celah struktural. Ketiadaan sita jaminan yang diletakkan selama persidangan membuka potensi pengalihan objek oleh Tergugat I kepada pihak ketiga selama proses upaya hukum berlangsung. Penolakan putusan serta merta berarti Para Penggugat tidak dapat menikmati haknya selama proses banding atau kasasi yang dapat memakan waktu bertahun-tahun. Efektivitas *dwangsom* juga bergantung pada ketersediaan aset Tergugat yang dapat disita, sementara kondisi Tergugat II yang sedang menjalani penahanan menimbulkan pertanyaan tersendiri mengenai sejauh mana instrumen pemaksa ini benar-benar efektif. Selain itu, putusan tidak memuat kompensasi atas kerugian immateriil yang diderita pembeli selama proses litigasi berlangsung, sebuah kekosongan yang mencerminkan keterbatasan pendekatan represif dalam memberikan perlindungan yang benar-benar menyeluruh.[16]

Perbandingan dengan sistem hukum negara lain memperlihatkan bahwa perlindungan pembeli beritikad baik yang efektif memerlukan lebih dari sekadar mekanisme litigasi. Sistem *Torrens* di Australia menjamin *indefeasibility of title* yang bersifat absolut bagi pemegang hak terdaftar, didukung oleh *assurance fund* sebagai jaminan negara atas kerugian yang timbul dari kegagalan sistem administrasi pertanahan.[17] *Nieuw Burgerlijk Wetboek* Belanda mempertegas cakupan temporal itikad baik hingga mencakup fase pra-kontrak melalui doktrin *precontractuele goede trouw*, memberikan dasar tanggung gugat yang lebih kuat bagi pihak yang dirugikan selama proses negosiasi. Pembelajaran dari kedua sistem tersebut menegaskan bahwa Indonesia perlu menempuh reformasi yang bersifat multidimensi: penguatan yurisprudensi melalui Surat Edaran baru yang secara khusus mengatur transaksi properti melalui *developer*, kodifikasi parameter itikad baik ke dalam peraturan perundang-undangan yang mengikat secara umum, pengembangan sistem informasi pertanahan yang dapat diakses daring secara *real-time*, dan adopsi bertahap mekanisme *assurance fund* sebagai jaminan negara atas kerugian konsumen yang timbul dari kegagalan sistem yang berada di luar kendali mereka.

SIMPULAN

Kedudukan hukum itikad baik pembeli dalam perjanjian jual beli tanah tidak dapat dinilai melalui satu parameter tunggal yang bersifat mutlak, melainkan harus dinilai secara holistik berdasarkan keseluruhan rangkaian tindakan nyata yang dapat diverifikasi secara objektif di persidangan, sebagaimana terbukti dalam Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn di mana Para Penggugat memenuhi kualifikasi pembeli beritikad baik melalui pelunasan harga secara penuh dan terdokumentasi, kepercayaan yang wajar terhadap kewenangan perwakilan penjual berdasarkan doktrin *apparent authority*, serta ketidaktahuan yang jujur atas cacat hukum yang bersumber dari penggelapan internal pihak penjual. Perlindungan hukum yang diberikan bersifat represif dan berlapis melalui tiga rezim hukum secara bersamaan, yakni KUHPdata, hukum agraria, dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang diwujudkan melalui pernyataan sahnya jual beli, penghukuman penandatanganan

Akta Jual Beli dengan mekanisme kuasa substitusi, kewajiban penyerahan objek sengketa, serta pengenaan *dwangsom* sebagai instrumen pemaksa. Berdasarkan temuan tersebut, pemerintah melalui Mahkamah Agung disarankan untuk menerbitkan Surat Edaran yang secara khusus mengatur standar itikad baik pembeli dalam transaksi properti melalui *developer*, sementara pembentuk undang-undang perlu mengangkat parameter itikad baik dari level Surat Edaran menjadi norma hukum positif yang mengikat secara umum guna menjamin kepastian perlindungan bagi seluruh lapisan masyarakat yang bertransaksi properti.

REFERENSI

- [1] N. H. Nurhidayati, "Konsep Itikad Baik Subjektif dan Objektif dalam Perjanjian," *Jurnal Bina Hukum Lingkungan*, vol. 6, no. 1, 2021.
- [2] A. S. Hutapea, "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian di Indonesia," *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, vol. 9, no. 3, 2020.
- [3] L. R. Purnamasari, "Pertimbangan Hakim dalam Sengketa Perdata: Antara Kepastian Hukum dan Itikad Baik," *Jurnal Hukum dan Peradilan*, vol. 10, no. 1, 2021.
- [4] Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2019 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan*, Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2019.
- [5] D. P. Samosir, "Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik," *Jurnal Hukum Ius Constituendum*, vol. 7, no. 1, 2022.
- [6] S. H. Putri, "Analisis Yurisprudensi tentang Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah Beritikad Baik," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, vol. 28, no. 3, 2021.
- [7] Pengadilan Negeri Cirebon, *Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Cbn*, Cirebon: Pengadilan Negeri Cirebon, 2016.
- [8] T. H. Siahaan, "Prinsip Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Tanah," *Jurnal Yuridis*, vol. 7, no. 2, 2020.
- [9] R. K. Lestari, "Asas Kepastian Hukum dan Perlindungan Pembeli dalam Peralihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Legislasi Indonesia*, vol. 18, no. 1, 2021.
- [10] S. Prasetyo, "Asas Kepastian, Keadilan, dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim," *Jurnal Rechtsvinding*, vol. 10, no. 2, 2021.
- [11] H. Hutasoit, "Analisis Yuridis Syarat Sah Perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPperdata," *Jurnal Media Akademik Hukum*, vol. 12, no. 1, 2024.
- [12] Hertanto dan Djajaputra, "Kajian Teoretis Perjanjian sebagai Hubungan Hukum dalam KUHPperdata," *Journal of Legal Civil and Administrative*, vol. 6, no. 2, 2024.
- [13] J. F. Mondoringin, "Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam KUHPperdata: Perspektif Asas Kebebasan Berkontrak," *International Journal of Business, Law, and Education*, vol. 4, no. 2, 2023.
- [14] G. Rondonuwu, "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli," *Lex Privatum*, vol. 5, no. 4, 2017.
- [15] C. U. K. K. Negara, N. W. W. Pratiwi, dan P. D. D. Maylinda, "Urgensi Sistem Pengamanan pada Sertifikat Tanah Digital," *Jurnal Hukum Lex Generalis*, vol. 2, no. 9, 2021.
- [16] Hermansyah, "Kekuatan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Peralihan Hak atas Tanah: Kajian Yuridis atas Ketiadaan Akta Notariil," *Jurnal Yustisia*, vol. 4, no. 2, 2015.