

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH HAK GUNA BANGUNAN  
(Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1300K/Pdt/2023)**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Prasyarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Pada Program Kekhususan/Bagian Hukum Perdata**

**Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**MUHAMMAD BINTANG KUSUMA**

**02011382025333**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PALEMBANG**

**2025**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM PALEMBANG**

**LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI**

**NAMA : MUHAMMAD BINTANG KUSUMA**

**NIM : 02011382025333**

**PROGRAM KEKHUSUSAN/ BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**JUDUL SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK**

**DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH HAK GUNA BANGUNAN**

**(Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1300K/Pdt/2023)**

**Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada Tanggal 17 Juli 2025**

**dan dinyatakan memenuhi Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada**

**Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Palembang, Juli 2025**

**Pembimbing Utama,**

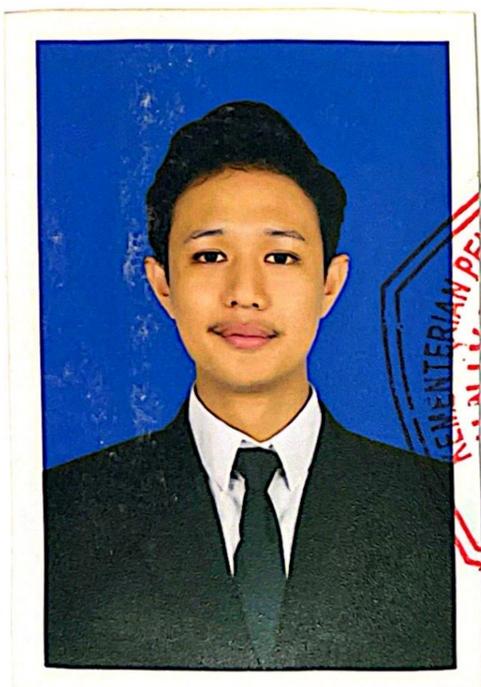
**Pembimbing Pembantu,**

**Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.**

**M. Syahri Ramadhan, S.H., M.H**

**NIP. 197307281998021001**

**NIP. 199203272019031008**



**Mengetahui,**

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya**

**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**

**NIP. 19660617990011001**

## SURAT PERNYATAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Bintang Kusuma  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011382025333  
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 1 Oktober 2002  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi maupun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumber dalam teks.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila saya terbukti telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menerima segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, Juli 2025



Muhammad Bintang Kusuma  
02011382025333

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**Pelan-Pelan Asal Selesai, Sebab Ini Bukan Akhir, Tapi Awal Yang Kumulai**

**Skripsi Ini Kupersembahkan Untuk:**

- 1. Kedua Orang Tua Tercinta**
- 2. Kakak-kakak ku Tercinta**
- 3. Pasangan dan Sahabat ku**
- 4. Almamater Universitas Sriwijaya**

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas ridha dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini yang berjudul **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan (Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1300K/Pdt/2023)**

Penulisan skripsi ini berguna untuk memenuhi salah satu persyaratan utama dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Selain itu, skripsi ini ditulis berdasarkan ketertarikan penulis dalam memahami segala hal yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli yang mempunyai itikad baik dalam transaksi jual beli tanah hak guna bangunan.

Penulis berharap bahwa skripsi ini akan bermanfaat dan berkontribusi dalam perkembangan dan kemajuan ilmu pengetahuan, khususnya pada bidang ilmu hukum perdata. Penulis juga mengharapkan kritik dan saran yang membangun terhadap skripsi ini, agar penulis dapat melakukan evaluasi dan menjadikan bahan pembelajaran untuk kedepannya.

Palembang, Juli 2025

Penulis

Muhammad Bintang Kusuma  
02011382025333

## UCAPAN TERIMAKASIH

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan apresiasi berupa rasa terima kasih kepada seluruh pihak yang telah berkontribusi dalam membantu, membimbing, mendoakan, maupun memberi masukan kepada penulis. Dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Allah SWT, karena atas berkat dan karunia-Nya lah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, serta selaku selaku dosen pembimbing utama yang memberikan bimbingan dan motivasi dalam penyusunan skripsi ini;
4. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M selaku Wakil II Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Helena Primadianti Sulistyaningrum, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H, selaku dosen pembimbing kedua saya yang telah memberikan bimbingan, waktu, dan pemikiran serta sudah bersabar;

8. Bapak Dr. Irsan, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing akademik yang telah membantu dan memberikan bimbingan sejak awal perkuliahan hingga selesainya penulisan skripsi ini
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menempuh pendidikan strata satu di Fakultas Hukum tercinta;
10. Kedua Orang Tua tercinta dan tersayang, Ibu Ana Rohana dan Bapak Jhon Sarwaidi, terimakasih atas doa yang telah dipanjatkan untuk keberhasilan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
11. Kakak-Kakak ku, M Fachrurrozi Pasmawijaya, S.T. dan Anisa Hannaya Pratiwi, S.T., yang senantiasa membantu setiap masalah teknis penulis semasa proses perkuliahan;
12. Rekan seperjuangan penulis semasa kuliah, mpik, jejel, alfa, dan ara, dengan segenap hati penulis meminta maaf apabila telah direpotkan karena selalu memberi dukungan, membantu, memotivasi serta memberi kesan yang baik selama perkuliahan;
13. Sahabat penulis diluar perkuliahan mizan, faris, bale, dan agung, yang senantiasa meberikan support serta dorongan kepada penulis agar termotivasi
14. Kepada Dea Ananda Saputri, terima kasih atas dukungan, doa maupun bantuan berupa finansial maupun tenaga yang telah diberikan kepada penulis untuk keberhasilan penulis dalam penyelesaian skripsi ini;

15. Serta seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, yang telah banyak membantu baik secara moril maupun materil dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir Kata, Penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi mereka yang membacanya

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAN .....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMAKASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK .....	2
<b>BAB I</b>	
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	20
C. Tujuan Penelitian .....	21
D. Manfaat Penelitian.....	21
1. Manfaat Teoretis .....	21
2. Manfaat Praktis.....	21
E. Ruang Lingkup.....	23
F. Kerangka Teori.....	23
1. Teori Perlindungan Hukum .....	23
2. Teori Pertimbangan Hakim.....	28
3. Teori Perjanjian.....	29
G. Metode Penelitian.....	32
1. Jenis Penelitian .....	32
2. Pendekatan Penelitian .....	33
a. Pendekatan UU ( <i>Statute Approach</i> ). .....	33
b. Pendekatan Kasus ( <i>Case Approach</i> ) .....	34
c. Pendekatan Konseptual ( <i>Conceptual Approach</i> ) .....	34
3. Jenis serta Sumber Bahan Hukum.....	35
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	36
5. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	36
6. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	37

## **BAB II**

<b>TINJAUAN UMUM.....</b>	<b>38</b>
<b>A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pada Umumnya .....</b>	<b>38</b>
1. <b>Pengertian Perjanjian .....</b>	<b>38</b>
2. <b>Syarat Sahnya Perjanjian .....</b>	<b>39</b>
3. <b>Asas-asas Hukum Perjanjian .....</b>	<b>40</b>
4. <b>Akibat Hukum yang Sah .....</b>	<b>41</b>
<b>B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli .....</b>	<b>42</b>
1. <b>Pengertian Perjanjian Jual Beli.....</b>	<b>42</b>
2. <b>Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli.....</b>	<b>43</b>
3. <b>Hak serta Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli .....</b>	<b>45</b>
4. <b>Akibat Hukum dalam Perjanjian Jual Beli.....</b>	<b>48</b>
5. <b>Berakhirnya Perjanjian Jual Beli.....</b>	<b>49</b>
<b>C. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan.....</b>	<b>53</b>
1. <b>Definisi Hak Guna Bangunan (HGB).....</b>	<b>53</b>
2. <b>Syarat Pemegang Hak Guna Bangunan .....</b>	<b>55</b>
3. <b>Dasar Hukum Hak Guna Bangunan .....</b>	<b>57</b>
<b>D. Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim.....</b>	<b>60</b>
1. <b>Pengertian Putusan Hakim .....</b>	<b>60</b>
2. <b>Jenis-Jenis Putusan Hakim serta Dasar Hukum.....</b>	<b>61</b>

## **BAB III**

<b>PEMBAHASAN .....</b>	<b>79</b>
<b>A. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung No 1300K/Pdt/2023 .....</b>	<b>79</b>
1. <b>Analisis Yuridis Terhadap Duduk Perkara Putusan.....</b>	<b>79</b>
2. <b>Ratio Decidendi Dalam Perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung No 1300K/Pdt/2023 .....</b>	<b>86</b>
<b>B. Perlindungan Terhadap Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan.....</b>	<b>92</b>
1. <b>Konsep Itikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung No 1300K/Pdt/2023 .....</b>	<b>92</b>
2. <b>Bukti Yang Diajukan Oleh Para Pihak .....</b>	<b>96</b>
3. <b>Analisis Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1300K/Pdt/2023..</b>	<b>97</b>

<b>BAB IV .....</b>	<b>101</b>
<b>PENUTUP.....</b>	<b>101</b>
<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>101</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>102</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>103</b>

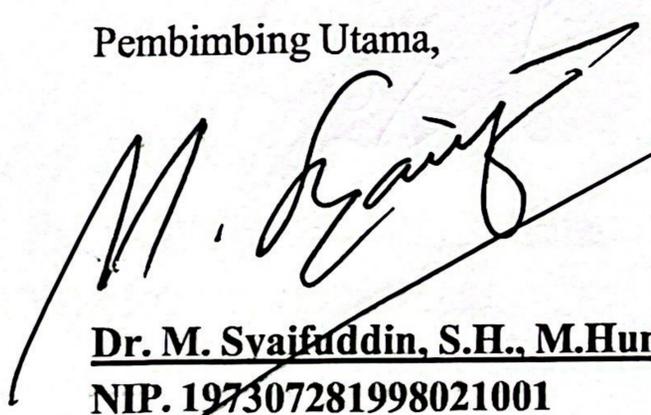
## ABSTRAK

Skripsi ini disusun dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Bertindak Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli yang bertindak dengan itikad baik dalam transaksi jual beli tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB), terutama dalam konteks putusan kasasi Mahkamah Agung Nomor 1300K/Pdt/2023. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan menganalisis norma hukum yang berlaku, termasuk peraturan perundang-undangan dan keputusan pengadilan. Selain itu, pendekatan kasus (*case approach*) diterapkan untuk memahami penerapan hukum secara praktis. Data yang digunakan dalam penelitian ini bersifat sekunder, yang mencakup peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerbitan HGB di atas tanah negara harus memenuhi ketentuan administratif dan substansial, dengan tetap mengedepankan asas transparansi dan kepastian hukum. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung menemukan kesalahan prosedur yang mempengaruhi pembatasan jangka waktu HGB. Penelitian ini menegaskan pentingnya konsistensi dalam penerapan hukum agraria, agar memberikan perlindungan hukum yang optimal kepada masyarakat serta hak pengelolaan pertanahan yang adil dan berkelanjutan.

**Kata Kunci : Hak Guna Bangunan, Kepastian Hukum, Tanah Negara**

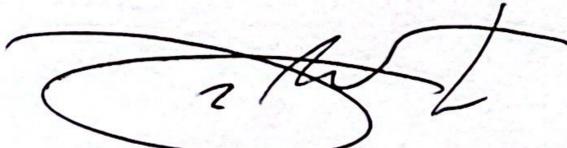
Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,

  
Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP. 197307281998021001

  
M. Syahri Ramadhan, S.H., M.H  
NIP. 199203272019031008

Mengetahui,  
Ketua Bagian Hukum Perdata,

  
Dr. Sri Handayani, S.H., M.Hum.  
NIP. 197002071996032002

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Republik Indonesia menerapkan konsep *Rechtsstaat* atau negara berdasarkan hukum, di mana sistem hukum menjadi fondasi utama dalam penyelenggaraan pemerintahan dan kehidupan bermasyarakat. Ketentuan dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 secara tegas menyatakan bahwa "Negara Indonesia ialah Negara Hukum", yang mencerminkan dedikasi bangsa Indonesia dalam menjunjung tinggi supremasi hukum. Konsepsi negara hukum ini mengandung makna bahwa kedaulatan hukum menjadi pilar fundamental bagi jalannya roda pemerintahan. Tujuannya adalah untuk mewujudkan nilai-nilai kepastian hukum, menciptakan ketertiban sosial, serta memberikan jaminan perlindungan hukum yang didasarkan pada prinsip keadilan dan kebenaran.

Implementasi negara hukum mengharuskan adanya kejelasan mengenai hak dan kewajiban setiap individu yang berkedudukan sebagai subjek hukum di dalam masyarakat. Hal ini perlu didukung dengan ketersediaan data dan informasi yang memadai, sehingga memungkinkan terselenggaranya berbagai transaksi yang memiliki kekuatan hukum dalam aktivitas kehidupan sehari-hari masyarakat.[2]

Sebagai rahmat dan berkah dari Yang Mahakuasa bagi penduduk Republik Indonesia, tanah ialah salah satu sumber daya negara yang sangat vital bagi pertumbuhan. Kehidupan masyarakat Indonesia sangat dipengaruhi oleh manfaat

sosial, budaya, serta spiritual dari sumber daya ini, selain nilai ekonomisnya. Setiap individu membutuhkan tanah, baik sebagai hunian selama menjalani kehidupan maupun sebagai tempat peristirahatan abadi setelah meninggal dunia.<sup>1</sup>

Dalam kehidupan bermasyarakat, upaya individu beragam, mulai dari menaati sampai ketidak patuhan pada peraturan yang ada. Cara penguasaan tanah lainnya ialah dengan menerbitkan hak baru atau mengalihkan hak yang sudah ada. Konsep hak sendiri berhak atas kaitan yang sangat erat dengan sistem hukum, sebab hak pada dasarnya ialah kepentingan yang sah yang dilindungi oleh peraturan UU. Sementara itu, pengalihan hak mampu dipansertag sebagai perbuatan hukum yang bertujuan mengganti kepemilikan atau pengalihan hak atas tanah mampu berupa barang tetap maupun barang bergerak. Perpindahan hak kepemilikan atas properti tanah meliputi beragam bentuk transaksi yang tidak terbatas pada kegiatan perdagangan. Hibah berdasarkan wasiat, barter, hadiah cuma-cuma (sumbangan), serta prosedur hukum lainnya yang dimaksudkan guna Memindahkan hak milik properti tanah dari pemilik awal kepada pemilik baru ialah beberapa cara lain yang memungkinkan terjadinya proses ini.<sup>2</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Ayat (2) dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), dikemukakan bahwa kekuasaan negara atas tanah memiliki batasan-batasan tertentu. Batasan tersebut hanya mencakup kewenangan yang diperlukan untuk

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Cetakan ke-11 (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 232-235

<sup>2</sup> Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan 1, Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, (Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 15.

mengatur hubungan hukum yang terjadi antara perorangan dengan tanah, serta hubungan hukum antara pemerintah dengan tanah. Relasi ini menjadi dampak yang begitu besar guna pembentukan peraturan bertujuan guna menata keterkaitan hukum antara subjek hukum serta objek tanah, sekaligus pengakuan serta pembelaan hak yang timbul dari hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah adat. Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht*, serta Hak *Opstal* termasuk di antara kategori tanah yang dicakup oleh hukum Barat secara eksklusif sebelum UUPA disahkan. Tujuan utama pendaftaran ini ialah guna memberikan kejelasan hukum kepada pemiliknya. Akta dibuat oleh orang yang berwenang guna mengubah nama sebagai bukti kepemilikan<sup>3</sup>

Dalam lingkup hukum agraria, tanah dipahami sebagai bagian dari permukaan bumi. Namun, pengaturan hukum agraria tidak mencakup seluruh aspek tanah, melainkan fokus pada aspek yuridisnya, berpedoman pada hak atas tanah. Maka, hukum agraria secara khusus mengatur hak-hak yang berkaitan dengan penguasaan serta pemanfaatan tanah<sup>4</sup>. Sebagai bagian integral dari permukaan bumi, tanah memiliki peran vital dalam keberlangsungan hidup manusia. Berdasarkan kerangka hukum pertanahan di Indonesia, tanah secara yuridis dikategorikan sebagai benda yang dapat menjadi sasaran kepemilikan dan pemanfaatan oleh pihak-pihak yang berhak menurut hukum, bukan dipahami sebagai entitas fisik atau geologis yang menyeluruh. Hal ini sejalan dengan

---

<sup>3</sup> Iwan Permadi, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum", *Jurnal Yustisia*. Vol. 5 Nomor 2 Bulan Mei - Agustus 2016, hlm. 456-457. <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/download/8762/7846>

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria serta Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010), hlm. 10.

ketentuan yang tertuang dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam konteks ini, pendekatan hukum agraria nasional lebih menekankan pada aspek juridis kepemilikan dan penguasaan tanah sebagai objek hukum yang dapat dialihkan, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh subjek hukum yang memenuhi persyaratan, daripada memandang tanah sebagai sumber daya alam yang utuh dengan segala kompleksitas ekologisnya.

Aneka ragam hak kepemilikan terhadap lahan permukaan bumi yang dapat diberikan kepada individu maupun badan hukum, baik secara individual maupun kolektif, sejalan dengan konsep kedaulatan negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 2. Regulasi ini memperlihatkan bahwa pemerintah memiliki kewenangan untuk menetapkan pemberian hak-hak kepemilikan lahan kepada pihak-pihak tertentu, dalam rangka menjalankan fungsi negara untuk mengelola sumber daya agraria.

Dalam UUPA, hak atas tanah milik orang perseorangan mampu dianggap sebagai hak penguasaan tanah karena penguasaan ini bisa disimpulkan baik itu fisik maupun yuridis, serta juga menyangkut pautkan dengan aspek privat maupun publik<sup>5</sup>. Sesuai UU, hak atas tanah ialah hak milik yang didasarkan pada perlindungan hukum serta sering kali memberikan kekuasaan kepada pemiliknya guna menguasai tanah tersebut secara fisik tanpa memindahkannya kepada pihak lain. Ada pula penguasaan hukum di mana pemegang hak secara fisik menyerahkan

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 120.

tanah kepada pihak lain, misalnya saat pemilik menyewakan tanahnya. Dalam situasi ini, secara hukum tanah tetap milik pemilik, namun secara fisik dikuasai penyewa.<sup>6</sup> Selain itu, termampu penguasaan hukum tanpa penguasaan fisik, seperti ketika bank sebagai kreditur berhak atas hak jaminan atas tanah debitur; secara hukum bank menguasai tanah sebagai jaminan, namun tidak menguasainya secara fisik. Sisi privat penguasaan tanah meliputi komponen hukum serta fisik.

Memberikan suatu kepastian hukum ialah tujuan yang sangat amat penting bagi setiap orang yang menjadi hak atas tanah. Oleh sebabnya, pemerintah diwajibkan memberikan jaminan perlindungan hukum setiap pemilik hak yang menjadi bukti atas hak yang dimilikinya, bukti yang kuat serta tidak cacat hukum apabila suatu saat sengketa, karena Indonesia ialah negara hukum. Tujuannya ialah memberikan kejelasan hukum kepada setiap orang yang melakukan perbuatan atau peristiwa hukum, termasuk pendaftaran tanah, karena sertifikat menunjukkan siapa yang berhak atas apa.

Perjanjian jual beli tanah didefinisikan dalam Pasal 1457, 1458, serta 1459 KUH Perdata sebagai perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri guna mengalihkan tanah serta pihak lain berjanji guna membayar sejumlah uang yang disepakati. Sekalipun tanah serta uangnya belum diserahkan, jual beli tetap dianggap telah terjadi. Akan tetapi, pembeli belum menerima hak atas tanah tersebut karena upaya hukum lebih lanjut khususnya, pengalihan hak secara formal

---

<sup>6</sup> Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 89.

masih diperlukan. Pengalihan hak secara formal ini digunakan guna mengesahkan hak pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.<sup>7</sup>

Di era reformasi saat ini, beberapa arus globalisasi ekonomi yang bekerja sama dalam sektor jasa mungkin tumbuh cukup cepat. Masyarakat menjadi semakin saling terhubung dengan masyarakat lain dari waktu ke waktu, yang mengarah pada pembentukan perjanjian. Dengan asertaya kontrak serta perjanjian, satu subjek hukum serta subjek hukum lainnya membentuk hubungan hukum.

Dalam dunia properti, kontrak ialah suatu pengaturan hukum di mana dua pihak atau lebih berhak atas kewajiban guna melaksanakan serta satu pihak berhak atas hak guna melakukannya,<sup>8</sup> Di sisi lain, perjanjian ialah situasi ketika satu pihak membuat komitmen kepada pihak lain, atau kedua belah pihak berjanji guna melaksanakan suatu upaya yang telah ditentukan.<sup>9</sup> Pasal 1313 KUHP mendefinisikan perjanjian sebagai "suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih." Jika keempat ketentuan perjanjian tersebut terpenuhi, perjanjian tersebut dianggap sah serta mampu dilaksanakan terhadap para pihak.<sup>10</sup>

KUHP menuturkan perjanjian jual beli ialah perjanjian di mana satu pihak berjanji guna menyediakan suatu barang serta pihak lain berjanji guna membayar

---

<sup>7</sup> Kitab UU Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1457, 1458, serta 1459.

<sup>8</sup> Joko Sriwidodo serta Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Penerbit Kepel Press) 2021, hlm. 3.

<sup>9</sup> Innaka, Antari, serta Sularto. "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan." *Jurnal Mimbar Hukum* Vol. 24 Nomor 3 Tahun 2012, hlm. 504-514. <https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/view/16122>

<sup>10</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori Serta Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm. 1-3

sejumlah uang yang telah disepakati (KUH Perdata). Setiap pihak berhak atas hak serta kewajiban yang berbeda ketika perjanjian jual beli dibuat. Sesuai Pasal 1320 KUHP, suatu perjanjian atau beberapa perjanjian harus menjadi maksud, kecakapan, asertaya perjanjian, serta alasan yang mampu dibenarkan. Empat unsur perikatan itu sendiri perlu dicantumkan dalam perjanjian:

1. Perikatan ialah suatu bentuk hubungan hukum yang diakui dalam sistem hukum positif;
2. Hubungan hukum tersebut melibatkan minimal dua pihak atau lebih yang saling berhadapan secara hukum;
3. Ruang lingkup hubungan hukum dalam perikatan berada dalam ranah hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*);
4. Pengaturan hukum semacam ini mengharuskan satu pihak guna bertindak guna pihak lainnya.<sup>11</sup>

suatu perjanjian yang sah menjadi akibat hukum antara para pihak, maka masing-masing pihak harus menaatinya selayaknya mereka diharuskan menaati UU. Setiap upaya Pengaturan hukum semacam ini mengharuskan satu pihak guna bertindak guna pihak lainnya dianggap melawan hukum serta akan mengakibatkan akibat hukum, termasuk sanksi. Oleh karena itu, setiap orang yang melanggar perjanjian harus bertanggung jawab secara hukum selaras dengan hukum yang

---

<sup>11</sup> Kartini Muljadi serta Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), hlm.17.

berlaku saat ini.<sup>12</sup> Tidak mungkin bagi salah satu pihak guna secara sepihak mengakhiri atau menarik kembali perjanjian yang mengikat secara hukum. Kontrak mengikat kedua belah pihak, yang tidak mampu diubah atau diakhiri tanpa persetujuan pihak lainnya. Namun, jika ada alasan yang baik serta hukum mengizinkannya, salah satu pihak mampu mengakhiri atau menarik kembali perjanjian tersebut secara sepihak.<sup>13</sup>

Semua perjanjian harus mematuhi hukum perjanjian, oleh karena itu suatu perjanjian harus dibuat dengan itikad baik selaras dengan Pasal 1338, Ayat 3. Karena ia dianggap sebagai pemilik serta setiap orang yang membeli barang darinya dilindungi secara hukum, R. Subekti definisi pembeli yang beroperasi dengan itikad baik ialah seseorang yang tidak tahu ia berurusan dengan seseorang yang bukan pemiliknya.<sup>14</sup> Itikad baik mampu dibagi menjadi dua kategori: subjektif serta objektif. Ialah sebagai berikut:

1. Dalam pengertian objektif, itikad baik mengharuskan semua perjanjian dilaksanakan dengan mematuhi standar moral serta etika, memastikan tidak ada pihak yang menderita konsekuensi negatif apa pun.

---

<sup>12</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan, Cetakan ke-3*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 97.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm 97

<sup>14</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Aditya Bakti, 2014), hlm. 15.

2. Secara subjektif, itikad baik ialah sikap internal yang menangkap niat baik seseorang. Sesuai hukum properti, itikad baik ini mampu dianggap sebagai kejujuran.<sup>15</sup>

Di dalam literatur Indonesia, pemahaman tentang itikad baik umumnya hanya berpedoman pada pengertian subyektif. Oleh karena itu, guna mengetahui apakah kepemilikan yang diperoleh sah atau tidak, KUHPerdara menegaskan pengetahuan mengenai keabsahan hak tersebut menjadi elemen utama yang membedakan antara bezit (penguasaan) dengan itikad baik serta bezit dengan itikad buruk.<sup>16</sup> Pasal 531 KUHPerdara menjelaskan “Tanpa menyadari asertaya cacat atau kekurangan pada produk, pemegang hak milik memperolehnya dengan hak kepemilikan, yang dikenal sebagai warisan dengan itikad baik.” Sementara itu, besit dengan itikad buruk ialah ketika pemegang besit menyadari barang yang dibesitnya bukan miliknya. Jika pemegang besit digugat di pengadilan serta kalah, maka ia dianggap beritikad buruk karena gugatan tersebut dilayangkan.<sup>17</sup>

Pasal 1513 serta 1514 Kitab UU Hukum Perdata mengatur pertanggungjawaban dalam penjualan serta pembelian, selaras dengan peraturan serta ketentuan. Namun, tidak ada hukum yang mewajibkan pembeli guna mengonfirmasi informasi penting baik sebelum atau selama transaksi, serta kewajiban pembeli lebih terkait langsung dengan ketentuan kontrak. Selaras dengan

---

<sup>15</sup> Widodo Dwi Putro, dkk, *Pembeli Itikad Baik, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah* (Jakarta:Puslitbang Mahkamah Agung, 2016), hlm. 44.

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm 16.

<sup>17</sup> *Ibid.*

Pasal 1473 KUHP, aturan saat ini menegaskan kewajiban penjual guna memberikan keterangan yang benar tentang barang yang dialihkan.

Penjualan serta pembelian properti ialah kejadian umum di masyarakat serta sering kali menimbulkan sejumlah masalah, terutama ketika penjual lalai atau tanah yang dibeli bukan miliknya. Karena transaksi semacam ini, pembeli yang jujur serta bermaksud baik mungkin merasa sulit guna menghargai produk yang telah mereka beli. Memastikan pembeli mengetahui tanah tersebut benar-benar milik penjual ialah salah satu teknik guna menilai niat baiknya. Mampu dikatakan pembeli sama sekali tidak mengetahui penjual bukanlah pemilik sah atas barang tersebut serta tidak diizinkan guna menjualnya, maka pembeli telah beritikad baik. Pembeli yang berperilaku dengan itikad baik dilindungi oleh hukum karena mereka berhak atas kemampuan guna menuntut pembayaran dari penjual.<sup>18</sup>

Gugatan perdata maupun perselisihan perdata terjadi diakibatkan oleh asertaya upaya melawan hukum oleh seseorang yang sesuai hukum perdata menimbulkan kerugian bagi pihak lain dalam hal pemenuhan persyaratan hukum serta peraturan atau sebagai akibat dari wanprestasi, yang mencakup pelanggaran ketentuan kontrak, khususnya dengan tidak memenuhi komitmen. Kerugian yang ditimbulkan mampu berupa kerugian kecil (seperti fitnah) atau kerugian besar (seperti kehilangan harta benda). Pihak yang dirugikan berhak atas jalan hukum dalam gugatan perdata. Dengan demikian, pihak yang merasa dirugikan mampu

---

<sup>18</sup> Sudrajat, I, *Perlindungan hukum bagi pembeli tanah beritikad baik*, (Jakarta: Kencana, 2018), hlm. 102

mengajukan masalah tersebut ke pengadilan guna diselesaikan yang mencakup pembayaran serta penghentian perilaku yang merugikan.<sup>19</sup>

Jika muncul masalah yang menjadi penyebab konflik, peninjauan kembali sengketa perdata mampu dilakukan, sesuai Sudikno Mertokusumo. Ketika salah satu pihak yang bersengketa mengajukan suatu kasus, prosedur persisertagan perdata di pengadilan distrik dimulai. Agar suatu perselisihan mampu dipertimbangkan serta diputuskan melalui proses peradilan, pihak terkait harus terlebih dahulu mengajukan gugatan. Gugatan ini berfungsi sebagai semacam penegasan hak, yang diajukan ke pengadilan guna menmampukan perlindungan hukum serta menghentikan upaya main hakim sendiri atau "*eigenrichting*". Upaya main hakim sendiri berpedoman pada penggunaan wewenang atau pengambilan keputusan yang sewenang-wenang guna merugikan orang lain.<sup>20</sup>

Proses peninjauan kembali sengketa perdata, mulai dari awal perkara hingga eksekusi putusan pengadilan negeri, tidak terlepas dari dokumen perkara yang ditangani oleh hakim. Berpedoman kepada ketentuan HIR (*Herziene Inlandsch Reglement*) serta RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), hakim memainkan tugas yang bersifat dinamis, berusaha guna mempelajari, menyerap, serta mematuhi prinsip-prinsip hukum yang berlaku di masyarakat selain mencari kebenaran yang relevan dengan masalah yang dipermasalahkan. Ialah tanggung

---

<sup>19</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Pengangkutan Niaga* (Bandung: PT Cipta Aditya Bakti, 2018), hlm. 19.

<sup>20</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010), hlm. 2.

jawab hakim guna memverifikasi serta menyelesaikan masalah hukum secara adil agar pihak yang dirugikan mampu kembali menceritakan kisahnya.<sup>21</sup>

Secara umum, yang sering terjadi dalam perselisihan tentang penjualan serta pembelian properti antara pemilik asli serta penawar yang bertindak dengan itikad baik dilihat berdasarkan dua doktrin hukum, ialah “*nemo plus iuris transferre (ad alium) potest quam ipse habet*” (tidak mampu mengalihkan hak melebihi yang dimilikinya), yang mendukung klaim pemilik asli, serta asas “*Bonafiditas*” (itikad baik), yang mendukung pembeli yang beritikad baik.<sup>22</sup> Kedua belah pihak yang pada hakikatnya tidak bersalah wajib hadir di pengadilan terhadap satu sama lain serta berusaha guna menang karena perilaku pihak lain (penjual) yang berpotensi tidak jujur, situasi hukum dalam kasus ini agak genting. Jika gugatan pembeli disetujui, pembeli akan dianggap sebagai pemilik yang sah meskipun penjual tidak berhak atas hak guna menjual; jika gugatan ditolak, pengalihan hak menjadi tidak sah serta pembeli tetap berhak atas kepemilikan yang sah.<sup>23</sup>

Dengan memutuskan dalam Rapat Paripurna Kamar Perdata berdasarkan UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Mahkamah Agung sejauh ini telah berupaya menyelesaikan perbedaan penmampu tersebut.

#### 1. Menjaga Prinsip Keadilan serta Kesejahteraan Sosial

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm 21

<sup>22</sup> Mertokusumo, Sudikno, *Hukum perdata Indonesia: Suatu pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2019), hlm. 129

<sup>23</sup> Herlambang, A, *Hukum perikatan serta sengketa jual beli tanah*. (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), hlm. 253

- a. UUPA berlandaskan pada Pancasila serta UU Dasar 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menuturkan “Bumi serta air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara serta dipergunakan guna sebesar-besar kemakmuran rakyat.”
  - b. Mahkamah Agung sering kali menegaskan UUPA bertujuan memanfaatkan bumi serta kekayaan alam dengan cara yang mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.
  - c. Dalam sengketa agraria, Mahkamah Agung dengan jelas menuturkan dalam mempertimbangkan aspek keadilan sosial ini, terutama jika sengketa melibatkan kepentingan masyarakat kecil atau adat.<sup>24</sup>
2. Mendukung Prinsip Nasionalisme serta Anti-Dualisme Hukum
    - a. UUPA menghilangkan perbedaan antara hukum agraria kolonial serta hukum adat dengan mengintegrasikan berbagai prinsip dari hukum adat, sehingga lebih selaras dengan realitas sosial serta budaya masyarakat Indonesia.
    - b. Mahkamah Agung mendukung prinsip ini serta sering kali berpedoman pada UUPA guna menegaskan pengelolaan serta pengaturan tanah di Indonesia harus berpedoman pada hukum nasional, bukan pada hukum warisan kolonial atau hukum asing.
  3. Mengutamakan Kejelasan Hukum serta Perlindungan Pemilik Hak Atas Tanah

---

<sup>24</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 *Tentang Penetapan Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Tanah*.

- a. Sesuai Pasal 19, pendaftaran tanah ialah sarana guna mencapai salah satu tujuan utama UUPA, ialah memberikan kepastian hukum bagi mereka yang berhak atas hak atas tanah.
  - b. . Pemegang hak atas tanah yang berhak atas surat keterangan resmi dari Baserta Pertanahan Nasional (BPN) yang menuturkan kepemilikannya secara sah, diberikan perlindungan hukum yang kuat oleh Mahkamah Agung. Sertifikat tanah sering dijadikan acuan utama dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan.
  - c. Jika termampu tanda-tanda penyalahgunaan sertifikat, Mahkamah Agung akan tetap mengedepankan prinsip keadilan serta itikad baik dalam mengambil keputusan.
4. Perlindungan terhadap Hak-Hak Masyarakat Hukum Adat
- a. Mahkamah Agung mendukung kebijakan UUPA guna mengakui serta melindungi hak-hak masyarakat hukum adat selayaknya dimaksud dalam Pasal 3, dengan ketentuan hak-hak tersebut sejalan dengan kepentingan nasional serta tidak bertentangan dengan peraturan UU yang berlaku.
  - b. Dalam perkara yang melibatkan masyarakat hukum adat, Mahkamah Agung sering menguji apakah hak-hak adat serta tradisional masyarakat hukum adat yang diatur dalam UUPA sah sesuai ketentuan UU yang menuturkan tanah yang tidak atau kurang diurus oleh pemilik hak mampu menjadi milik masyarakat hukum adat serta pemilik tanah.
5. Menjunjung Tinggi Prinsip Itikad Baik dalam Peralihan Hak atas Tanah

- a. Dalam transaksi yang melibatkan penjualan serta pembelian properti atau pengalihan hak atas tanah lainnya, Mahkamah Agung menyoroti pentingnya standar itikad baik. Pembeli atau pemilik hak yang sah, yang menjalankan prosedur hukum dengan benar, berhak menerima perlindungan hukum yang kuat, selayaknya diatur dalam berbagai ketentuan hukum agraria.
  - b. Dalam praktik peradilan, apabila terjadi sengketa mengenai tanah yang telah diperjualbelikan, Ketika pembeli bertindak dengan itikad baik serta transaksi dilakukan selaras dengan peraturan UU yang berlaku, Mahkamah Agung sering kali membela hak-hak mereka.
6. Penyelesaian Sengketa dengan Pendekatan Keadilan Restoratif
- a. Dalam berbagai kasus, Mahkamah Agung sering kali mendorong penyelesaian sengketa tanah secara damai dengan mengutamakan prinsip keadilan restoratif. Tujuannya ialah guna mencegah terjadinya konflik yang berkepanjangan serta mencari jawaban yang akan membantu semua orang.
  - b. UUPA mendukung penyelesaian sengketa agraria melalui musyawarah, serta Mahkamah Agung kerap mendorong penggunaan mediasi atau penyelesaian di luar pengadilan sebagai langkah awal sebelum melibatkan proses litigasi.
7. Perlindungan terhadap Tanah Negara serta Tanah yang Tidak Terurus
- a. UUPA menuturkan tanah yang tidak dikelola atau ditinggalkan oleh pemilik haknya mampu kembali menjadi milik negara. Mahkamah

Agung mendukung prinsip ini sebagai bagian dari upaya guna memaksimalkan pemanfaatan lahan.

- b. Dalam kasus tanah terlantar atau yang ditinggalkan, Mahkamah Agung biasanya mempertimbangkan agar tanah tersebut digunakan guna kepentingan publik, selaras dengan prinsip UUPA yang menekankan pemanfaatan tanah guna kesejahteraan masyarakat.

#### 8. Pengawasan Terhadap Penyalahgunaan Hak Guna Usaha serta Hak Guna Bangunan

Mahkamah Agung sering kali mendukung penerapan UUPA terkait pengawasan terhadap penggunaan Hak Guna Usaha (HGU) serta Hak Guna Bangunan (HGB) guna mencegah penyalahgunaan. Sebagai contoh, jika termampu pelanggaran dalam pemanfaatan lahan atau penyalahgunaan selaras dengan penggunaan yang ditetapkan, Mahkamah Agung mampu mendukung pencabutan atau pengembalian hak guna tersebut kepada negara.

UUPA dipansertag oleh Mahkamah Agung sebagai UU yang berupaya memberikan keadilan, kejelasan hukum, serta ketertiban dalam penggunaan serta pengelolaan tanah di Indonesia. Mahkamah Agung menerapkan prinsip-prinsip UUPA dalam berbagai keputusannya dengan menekankan pada asas keadilan sosial, keadilan restoratif, serta pembelaan hukum bagi pemilik hak atas tanah serta penduduk asli.

Dalam kasus pertanahan, seringkali muncul gugatan dari pihak ketiga yang mengklaim sebagai pemilik tanah. Gugatan tersebut perlu dihadapi dengan serius,

karena jika tidak ditangani dengan baik, tanah yang telah dibeli secara sah bisa saja harus diserahkan kepada pihak ketiga yang mengajukan klaim. Menjadi lebih rumit jika ternyata tanah tersebut dibeli dari vendor yang tidak berizin.<sup>25</sup>

Kasus Studi Mahkamah Agung No 1300K/Pdt/2023 menjadi pokok bahasan studi kasus peneliti dalam tesis ini. Sengketa antara Hairul Amri (Penggugat) serta PT Beriwijaya Asri (Tergugat) terungkap dalam putusan tersebut. Penggugat menegaskan kepemilikan yang sah atas sebisertag tanah seluas 3.912 meter persegi dengan Hak Guna Bangunan No: 00530/Manggar Baru serta Surat Ukur No: 00477/Manggar Baru.

Tanah objek sengketa pada mulanya dimiliki oleh Almarhum H. Abdullah bin Baco. Setelah beliau meninggal dunia, tanah tersebut diwariskan kepada ketiga anaknya, ialah Almarhum Sulaiman, Almarhumah HJ Dahniar, serta Almarhumah HJ Darsiah. Akan tetapi, tanpa persetujuan ahli waris lainnya, tanah warisan tersebut ternyata telah berpindah kepemilikan serta penguasaan kepada HJ Siti. Kemudian, HJ Siti, yang berkedudukan sebagai Tergugat 6, melakukan penjualan tanah warisan tersebut kepada PT Beriwijaya Asri (Tergugat 7) berdasarkan Akta Jual Beli No: 188/2019.

Namun demikian, Hairul Amri memutuskan untuk menempuh jalur hukum dengan mengajukan tuntutan kepada PT Beriwijaya Asri atas dasar kerugian yang dialaminya dan tuduhan pelanggaran hukum yang terjadi. Setelah melalui proses

---

<sup>25</sup> DNT Lawyers, “Sengketa Tanah: Ini Syarat Pembeli Beritikad Baik yang Dilindungi Hukum”, Dalimunthe Tampubolon, <https://dntlawyers.com/sengketa-tanah-ini-syarat-pembeli-beritikad-baik-yang-dilindungi-hukum/> diakses pada 7 November 2023.

persidangan, panel hakim di Pengadilan Negeri Balikpapan telah menyelesaikan pemeriksaan kasus ini dan mengeluarkan vonis dengan nomor perkara PN BALIKPAPAN No 176/Pdt.G/2019/PN Bpp yang mencakup poin-poin berikut:

1. Semua bantahan (eksepsi) yang disampaikan oleh pihak-pihak Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Mengenai inti permasalahan, panel hakim menyatakan bahwa tuntutan yang disampaikan oleh pihak-pihak Penggugat tidak memenuhi kriteria untuk dapat diteruskan pemeriksaannya, sehingga seluruh gugatan tersebut ditolak.
3. Pihak-pihak Penggugat dibebankan untuk menanggung biaya persidangan yang diperkirakan mencapai Rp7.788.000,00 (tujuh juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah).

Merasa tidak puas dengan keputusan tersebut, Penggugat Hairul Amri selanjutnya mengajukan upaya hukum banding kepada Pengadilan Tinggi Samarinda karena menganggap dirinya mengalami kerugian. Melalui Putusan PDT/2021/PT SMR No 171, panel hakim memberikan keputusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan upaya hukum kasasi yang diajukan oleh pihak penggugat, yakni para pihak yang semula mengajukan kasasi;
2. Membatalkan dan menganulir vonis yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan dalam kasus dengan nomor register 176/PDT.G/2019/PN BPP yang dikeluarkan pada tanggal 14 Januari 2021;

3. Tidak mengabulkan bantahan yang disampaikan oleh para pemohon kasasi beserta para pihak tergugat dalam bentuk eksepsi;
4. Mengabulkan sebagian dari tuntutan yang diajukan oleh para penggugat dalam perkara yang diajukan para pemohon kasasi;
5. Menetapkan bahwa para Pembanding, dengan pengecualian Pembanding IV, merupakan pewaris yang sah dari almarhum H. Abdullah, yang juga dikenal dengan identitas H. Abdullah bin Baco;
6. Dengan merujuk pada dokumen Surat Keterangan Pelepasan Hak atas Tanah yang diterbitkan pada tanggal 2 Agustus 1974, yang selanjutnya diwariskan kepada Almarhum Sulaiman, Almarhumah Hj. Dahniar, dan Almarhumah Hj. Darsiah, maka almarhum H. Abdullah alias H. Abdullah bin Baco ditetapkan sebagai pemilik yang sah terhadap sebidang lahan pertanian dengan luas 7.500 meter persegi (dengan ukuran 50 x 150 meter) yang berada di wilayah RT. 012, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan.

Kemudian, PT Beriwijaya Asri, Hj Siti, dan Kepala Dinas Penanaman Modal serta Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Balikpapan melanjutkan upaya hukum dengan mengajukan kasasi ke pengadilan yang lebih tinggi, dengan menggugat Hairul Amri beserta kawan-kawannya. Vonis Kasasi Mahkamah Agung dengan nomor 1300K/Pdt/2023 merupakan keputusan yang dihasilkan oleh majelis hakim setelah menjalani proses peradilan yang mencakup:

1. Tidak mengabulkan seluruh eksepsi yang diajukan oleh pihak tergugat;

2. Tidak mengabulkan keseluruhan gugatan yang disampaikan oleh pihak penggugat;
3. Pihak termohon kasasi diwajibkan menanggung biaya perkara senilai Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Uraian di atas menunjukkan penulis bermaksud guna meneliti serta mengevaluasi masalah hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beritikad baik. Penulis akan memberikan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan (Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung No 1300K/Pdt/2023)”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka pokok-pokok permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana dasar pertimbangan juridis yang digunakan hakim dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1300K/Pdt/2023 terkait jaminan perlindungan hukum bagi pihak pembeli Hak Guna Bangunan yang memiliki itikad baik?
2. Bagaimana bentuk jaminan perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak pembeli lahan Hak Guna Bangunan yang beritikad baik berdasarkan Analisis Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1300K/Pdt/2023?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi permasalahan yang telah diuraikan, maka sasaran dari penelitian ini adalah:

1. Untuk memahami dan mengkaji dasar pertimbangan juridis hakim dalam Analisis Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1300K/Pdt/2023 terkait jaminan perlindungan hukum bagi pihak pembeli lahan Hak Guna Bangunan yang memiliki itikad baik.
2. Untuk memahami dan mengkaji bentuk jaminan perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak pembeli lahan Hak Guna Bangunan yang beritikad baik berdasarkan Analisis Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1300K/Pdt/2023.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat teoritis serta praktis yang diharapkan dari studi ini ialah:

#### **1. Manfaat Teoretis**

Dalam hal perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang jujur, hasil kajian yang disajikan dalam skripsi ini diharapkan mampu memberikan pemahaman yang lebih luas serta menambah wawasan bagi para akademisi pada umumnya.

#### **2. Manfaat Praktis**

Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah diharapkan memperoleh manfaat dari hasil studi tesis ini, antara lain:

- a. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Studi ini mampu dijadikan sebagai acuan hukum dalam melaksanakan tugas PPAT, khususnya dalam memverifikasi legalitas serta keabsahan pihak serta objek jual beli. Dengan menyadari betapa pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli yang ikhlas, PPAT diharapkan mampu bekerja lebih cermat serta profesional guna menghindari lahirnya akta yang cacat hukum.

b. Bagi Penjual

Studi ini memberikan pemahaman mengenai kewajiban serta tanggung jawab penjual dalam menjual tanah atau bangunan, terutama guna memastikan baik objek jual beli maupun pembeliannya tidak diganggu gugat atau tunduk pada hak orang lain. Dengan demikian, penjual mampu menghindari potensi sengketa hukum yang timbul akibat pelanggaran prinsip itikad baik.

c. Bagi Pembeli

Studi ini memberikan pemahaman mengenai perlindungan hukum mampu diperoleh bagi pembeli yang telah melakukan perjanjian jual beli dengan ikhlas, sekaligus menegaskan pentingnya melakukan pengecekan riwayat hukum objek tanah sebelum transaksi dilakukan. Hal ini akan membantu pembeli bertindak lebih hati-hati serta mampu mengklaim perlindungan hukum jika terjadi sengketa di kemudian hari.

## **E. Ruang Lingkup**

Studi ini hanya membahas mengenai masalah hukum hakim serta perlindungan hukumnya bagi pembeli hak guna bangunan dengan itikad baik yang didasarkan pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung No 1300K/Pdt/2018.

## **F. Kerangka Teori**

Kerangka teori ialah konseptual yang digunakan dalam studi guna menghubungkan konsep-konsep utama serta pemahaman selaras dengan pokok bahasan studi. Teori perlindungan hukum menjadi dasar argumen dalam studi ini, kepastian hukum serta pertimbangan hakim ialah.

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum ialah upaya guna menjamin kepentingan individu dengan memberikan hak asasi manusia yang memungkinkan setiap orang berperilaku selaras dengan kepentingannya, demikian sesuai Satjipto Rahardjo.<sup>26</sup> Satjipto Rahardjo juga mengemukakan hukum hadir guna mengoordinasikan serta mengintegrasikan kepentingan-kepentingan yang berpotensi konflik dalam masyarakat, melalui pembatasan serta perlindungan (Satjipto Rahardjo, 2014: 45). Pemikiran ini terinspirasi dari *Fitzgerald*.

Dalam konteks penegakan hukum, Satjipto Rahardjo mengemukakan tujuan fundamentalnya ialah menciptakan keadilan, kemanfaatan sosial, serta kejelasan hukum. Agar arbitrase mampu dihindari,

---

<sup>26</sup> Satjipto Raharjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia* (Jakarta: Kompas, 2014), hlm. 121.

maka kejelasan hukum sangat diperlukan, sesertagkan kemanfaatan sosial berorientasi pada pembentukan stabilitas serta ketenangan dalam masyarakat, serta pencegahan kekacauan. Aspek keadilan dalam keputusan berhubungan dengan penyeimbangan berbagai kepentingan yang berinteraksi dalam ranah sosial (Tonny Rompie, 2016: 173).

Satjipto Rahardjo memperkenalkan pemikiran tentang hukum progresif yang berciri responsif. Teori hukum progresif ini ialah pengembangan dari teori hukum responsif yang digagas oleh Nonet, di mana Rahardjo secara eksplisit mengartikulasikan hukum progresif berhak atas sifat responsif. Sesuai Satjipto Rahardjo (2006), Nonet serta Selznick menerima serta mengembangkan teori hukum progresif ini melalui teori hukum responsif mereka. Ia mengklaim UU progresif berhak atas kekuatan guna membebaskan orang dari kendala hukum. Karena hukum progresif didefinisikan sebagai hukum yang mencakup kemajuan, maka hukum tersebut harus mampu beradaptasi dengan keadaan yang berubah serta memberikan layanan kepada masyarakat berdasarkan prinsip-prinsip moral serta kapasitas personel penegak hukum.<sup>27</sup>

Mochammad Isnaeni mengemukakan teori perlindungan hukum secara perdata. Sesuainya (Moch Isnaeni, 2016: 159), sumbernya, perlindungan hukum mampu dibagi menjadi dua kategori, ialah:

---

<sup>27</sup> Nonet, Philippe & Philip Selznick, *Law and Society in Transition Toward Responsive Law*, (New York: Harper & Row, 1978), hlm. 112-117.

a. Perlindungan Hukum Internal

Mekanisme perlindungan hukum internal dibentuk melalui perjanjian yang dikonstruksi secara partisipatif oleh pihak-pihak terkait. Para pihak berwenang merumuskan substansi perjanjian, termasuk klausula-klausula yang didesain guna menyediakan proteksi yuridis bagi para pihak yang terikat. Esensi perjanjian ini terletak pada penjaminan tercapainya kepentingan masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan kolektif. Namun, efektivitas perlindungan hukum ini sangat bergantung pada posisi yang sejajar serta seimbang antarpihak dalam perjanjian.

b. Perlindungan Hukum Eksternal

Di sisi lain, perlindungan hukum eksternal ialah perlindungan yang disediakan oleh negara atau lembaga berwenang melalui penetapan aturan hukum. Aturan ini secara khusus didesain guna melindungi pihak yang berkedudukan lebih rendah. Berdasarkan asas-asasnya, peraturan tersebut harus dibentuk dengan prinsip keadilan, keseimbangan, serta objektivitas. Fungsi utama perlindungan eksternal ini ialah guna mencegah ketidakadilan, penyalahgunaan wewenang, serta kerugian yang menimpa pihak yang lebih lemah (Moch. Isnaeni, 2017: 39-42).

Pada dasarnya, konsep negara hukum menegaskan supremasi hukum, di mana seluruh elemen penyelenggara negara serta pemerintah

harus patuh pada hukum (*subject to the law*). Ini berarti tidak ada entitas yang berhak atas kekuasaan di atas hukum (*above the law*), Dengan berada di bawah supremasi hukum, setiap bentuk kekuasaan wajib dijalankan secara bertanggung jawab, tanpa kesewenang-wenangan maupun penyalahgunaan kewenangan (Muh. Hasrul, 2004:15):

a. Perlindung Hukum Preventif

Melindungi orang dari pelanggaran hukum dikenal sebagai perlindungan hukum preventif. Upaya tersebut dilakukan melalui pembuatan peraturan UU yang bertujuan guna menghentikan pelanggaran serta memberikan keleluasaan kepada setiap orang dalam memenuhi tanggung jawabnya.

b. Perlindungan Hukum Represif

Sementara itu, dimaksud dengan "perlindungan hukum yang bersifat represif" ialah upaya hukum yang diberikan setelah suatu pelanggaran terjadi. Perlindungan ini diwujudkan melalui pemberian konsekuensi berupa sanksi atau hukuman, yang meliputi, namun tidak terbatas pada, denda, pemenjaraan, atau kurungan.

Pada Putusan MA No 1300K/Pdt/2023, teori Perlindungan Hukum digunakan untuk menjelaskan bagaimana hukum berfungsi sebagai alat untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum, khususnya bagi pembeli yang bertindak dengan itikad baik dalam suatu transaksi jual beli. Dalam kasus yang dikaji, pembeli memperoleh tanah HGB melalui proses jual beli yang sah, namun ternyata terdapat

permasalahan hukum terkait status kepemilikan sebelumnya yang belum tuntas secara waris. Kondisi ini menimbulkan situasi di mana pembeli berada dalam posisi lemah dan dapat dirugikan, meskipun telah bertindak sesuai prosedur. Teori Perlindungan Hukum dari Satjipto Rahardjo menegaskan bahwa hukum seharusnya tidak hanya dilihat sebagai kumpulan norma formal, tetapi harus bersifat responsif dan progresif artinya hukum harus berpihak pada perlindungan yang konkret terhadap pihak yang tidak bersalah.<sup>28</sup> Dalam hal ini, pembeli yang beritikad baik merupakan pihak yang:

- 1) Telah melakukan perjanjian jual beli secara sah melalui Akta Jual Beli di hadapan PPAT;
- 2) Tidak mengetahui bahwa tanah yang dijual merupakan tanah warisan yang belum mendapat persetujuan seluruh ahli waris;
- 3) Tidak memiliki niat buruk atau sengaja melanggar hukum.

Putusan MA yang menjadi objek kajian justru menunjukkan bagaimana perlindungan tersebut dipertimbangkan secara yuridis. Maka, teori ini menjadi pondasi utama dalam menganalisis apakah hukum (melalui putusan hakim) benar-benar menjalankan fungsi perlindungannya terhadap pembeli beritikad baik dalam kasus tanah HGB tersebut.

---

<sup>28</sup> <sup>28</sup> Satjipto Raharjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia* (Jakarta: Kompas, 2014), hlm. 121.

## **2. Teori Pertimbangan Hakim**

Seorang hakim dibatasi dalam pengambilan keputusannya oleh batasan hukum. Hakim tidak diperbolehkan menjatuhkan hukuman yang kurang dari hukuman minimum yang ditentukan atau lebih dari hukuman maksimum. Hakim berhak atas pilihan guna mempertimbangkan sejumlah gagasan saat membuat keputusan. Teori Pertimbangan Hakim dalam skripsi ini digunakan untuk menganalisis logika dan argumentasi yuridis yang digunakan oleh majelis hakim dalam memutus perkara, khususnya dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1300K/Pdt/2023. Dalam konteks ini, teori pertimbangan hakim digunakan untuk mengevaluasi apakah putusan hakim telah mempertimbangkan aspek keadilan substantif dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik. Teori ini menekankan bahwa dalam pengambilan putusan, hakim tidak hanya bertumpu pada hukum positif secara kaku, melainkan juga harus mempertimbangkan:

- 1) Keseimbangan antara hak formal dan kenyataan hukum di masyarakat;
- 2) Pengalaman dan intuisi dalam menghadapi persoalan yang kompleks;
- 3) Pengetahuan hukum dan pendekatan ilmiah, untuk menghasilkan putusan yang adil dan rasional.

Dalam kasus yang menjadi objek kajian, pertimbangan hakim dalam putusan kasasi menjadi sentral karena berkaitan langsung dengan perlindungan hukum bagi pembeli yang telah membeli tanah dengan itikad baik, namun kemudian digugat karena status kepemilikan tanah tersebut masih bermasalah secara waris. Teori ini mendukung analisis bahwa hakim

memiliki tanggung jawab untuk menggali keadilan substantif di balik formalitas hukum, termasuk dalam hal konflik antara prinsip *nemo plus juris* (tidak dapat memberikan hak melebihi yang dimiliki) dan bonafiditas (itikad baik).<sup>29</sup>

Hakim, dalam kerangka ini, idealnya harus mampu menyeimbangkan kepastian hukum formal (sertifikat hak guna bangunan, akta jual beli) dengan realitas perlindungan hukum terhadap pihak yang tidak bersalah. Oleh karena itu, teori ini digunakan untuk menguji apakah pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam putusan tersebut telah sejalan dengan nilai keadilan, bukan hanya legalitas semata.

### 3. Teori Perjanjian

Secara umum, keadaan disebut perjanjian ketika dua orang individu mengikatkan diri satu sama lain. Perjanjian ialah suatu perbuatan di mana dua orang atau lebih mengikatkan diri, sesuai Pasal 1313 KUH Perdata.<sup>30</sup>

Termampu konsep-konsep tertentu dalam hukum kontrak yang dimaksudkan guna mencapai tujuan tertentu, khususnya:

- 1) Hukum Perjanjian kebebasan kontrak memberikan dasar bagi kebebasan kontrak serta memungkinkan para pihak guna masuk ke dalam kontrak selaras keinginan mereka. Dibatasi oleh tiga hal yang

---

<sup>29</sup> Mukti Arto, *Praktek Perkara pada Pengadilan Agama, Cet. V* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 140.

<sup>30</sup> Lukman Santoso AZ, *Aspek Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Penebar Media Pustaka), 2019, hlm. 18

tidak dilarang secara hukum, mereka juga tidak melanggar perintah serta mereka tidak melanggar moralitas yang ditetapkan dalam Pasal 1320 Kuhperdata (4). Selain itu, sesuai bagian 13337 dari Kuhperdata, tujuan yang dilarang dilarang oleh pelanggaran hukum atau kesalahpahaman atau perintah umum.<sup>31</sup>

- 2) Asas Konsensual Asas Prinsip yang menyertai ini berarti suatu kontrak terjadi mengenai inti kontrak segera setelah penyelesaian kata (konsensus) antara para pihak. Artinya para pihak menyetujui ketentuan-ketentuan perjanjian serta terikat olehnya, serta ada akibat hukum. Diketahui dalam sistem hukum yang lebih besar kedua belah pihak dengan sukarela setuju guna terikat oleh kriteria yang ditetapkan. Jika inti dari kontrak mencapai kesepakatan, kontrak tersebut dianggap sebagai inventaris serta terikat oleh para pihak, kecuali guna dasar hukum serta perjanjian perdamaian tertulis
- 3) Penilaian dalam mengukur apa saja yang menjadi objektif yang dilaksanakan dari suatu perjanjian dinilai melalui apakah perjanjian tersebut mengandung atau menjalankan berdasarkan norma-norma yang berlaku serta kesusilaan bahkan apakah dengan jalur yang benar. Jika dilihat berdasarkan *breach of contract* yang biasa kita sebut sebagai pelanggaran terhadap suatu perjanjian bilamana diantara pihak melanggar atau wanprestasi maka diwajibkan guna memenuhi

---

<sup>31</sup> Supriyadi, *Dasar-Dasar Hukum Perdata Di Indonesia*(Kudus: Kiara Science, 2012), hlm. 1322-1323

kewajibannya bahkan walau telah ada Namanya jaminan dalam huku. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, gugatan hukum ialah salah satu cara bagi pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain guna menuntut kembali hak-haknya. sebagai sumpah, akta, atau formalitas agar mampu menjadi kontrak yang mampu diberlakukan secara hukum,<sup>32</sup>

- 4) Diketahui serta dikenal sebagai akibat dari perjanjian asas ini didefinisikan sebagai asas dengan istilah *pacta servanda sunt*, jika dilihat secara menyeluruh berhak atas bunyi "*pacta nuda servanda sunt*", Ketika awal dari suatu hal yang mengikat para pihak dikatakan tidak memerlukan perumusan dalam bentuk sumpah, upaya, atau formalitas agar bisa menjadi sebuah perjanjian yang mengikat," penjabaran ini dikutip oleh Rutten yang mengambil perkataan dari Sudikno Mertokusumo. Selama perjanjian dibuat dari suatu cara yang sah tidak melanggar hukum maka terjadilah sebuah kesepakatan serta tidak bisa ditarik tidak mampu dibatalkan kecuali kedua belah pihak menyetujuinya, serta mengikat secara hukum tidak hanya pada isinya tetapi juga pada semua hal yang sifatnya mampu dituntut secara keadilan bahkan kebiasaan (Pasal 1338 serta 1339)

Asas *pacta sunt servanda* menginstruksikan pihak manapun bahkan hakim sekalipun wajiblah menghormati perjanjian yang telah dibuat

---

183 <sup>32</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2019), hlm.

selayaknya suatu UU karena hal ini juga telah dibunyikan dipasal yang sama diatas.<sup>33</sup>

Teori Perjanjian digunakan untuk menilai sah atau tidaknya hubungan hukum antara para pihak dalam transaksi jual beli tanah. Teori ini merujuk pada asas-asas perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seperti asas konsensualisme, kebebasan berkontrak, dan asas pacta sunt servanda. Dalam konteks objek kajian, teori ini digunakan untuk mengkaji apakah perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pembeli telah memenuhi syarat sah menurut hukum (Pasal 1320 KUHPerdata) dan apakah perjanjian tersebut dapat menjadi dasar yang kuat bagi pembeli untuk mendapatkan perlindungan hukum.<sup>34</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Bagian metode studi menguraikan secara rinci seluruh tahapan penulis telah melaksanakan studi dari awal hingga akhir. Anda mampu memasukkan praduga atau fakta mendasar di area ini yang diterima sebagai kebenaran tanpa memerlukan bukti, serta batasan-batasan studi, ialah aspek-aspek spesifik yang membentuk kerangka pemikiran dalam studi ini.

### **1. Jenis Penelitian**

Penulis karya ini menggunakan pendekatan studi hukum normatif.

Kebanyakan orang menganggap jenis studi ini sebagai pemeriksaan hukum

---

244 <sup>33</sup> Neng Yeni Nurhayani, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Pustaka Setia, 2016), hlm.

<sup>34</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 17.

positif tertulis, atau hukum yang ditemukan dalam buku, atau hukum yang dipansertag sebagai seperangkat standar atau pedoman ideal yang mengarahkan perilaku manusia. Akibatnya, sumber data primer studi ini bukan lagi sumber hukum primer, sekunder, atau tersier.<sup>35</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Guna mengumpulkan data tentang topik yang diteliti, studi hukum ini menggunakan berbagai metodologi ialah pendekatan UU (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>36</sup>

### a. Pendekatan UU (*Statute Approach*).

Sebagian besar, guna mengumpulkan data tentang topik yang diteliti, studi hukum ini menggunakan berbagai metodologi. Secara khusus, pendekatan UU, pendekatan kasus, serta pendekatan konseptual digunakan dalam studi ini.<sup>37</sup> Dalam studi ini, peneliti mengkaji beberapa sumber hukum yang relevan. Di antara peraturan UU tersebut ialah UU Pokok Agraria (UUPA), KUHP (KUHPerdata), serta PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yurisprudensi Mahkamah Agung ialah sumber lain yang dijadikan acuan. Kami menggunakan temuan studi tesis sebelumnya,

---

<sup>35</sup> Amiruddin, Zainal Azikin, *Pengantar Metode Studi Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 118.

<sup>36</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Studi Hukum* (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 93

<sup>37</sup> *Ibid.*, hlm 97

buku-buku hukum, jurnal hukum, KBBI, data daring, serta sumber-sumber relevan lainnya sebagai literatur pendukung.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Implementasi metode pendekatan kasus menuntut peneliti untuk memiliki penguasaan yang komprehensif mengenai dasar-dasar pertimbangan hukum yang menjadi alasan panel hakim dalam mengambil keputusan tertentu. Di samping itu, penelitian ini memanfaatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai fondasi analisis pendukung untuk memperoleh kesimpulan yang holistik. Penelitian ini menjadikan Vonis Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1300K/Pdt/2023 sebagai objek kajian kasusnya.

c. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Metode konseptual yang digunakan dalam studi ini didasarkan pada sejumlah sudut pandang serta teori ilmu hukum. Melalui pemeriksaan keyakinan serta prinsip-prinsip, peneliti mampu menggunakannya guna menemukan ide-ide, pemahaman, serta peraturan UU yang berkaitan dengan pokok bahasan yang diteliti. Peneliti menggunakan pemahaman yang mendalam tentang keyakinan serta doktrin ini sebagai titik awal guna mengembangkan

argumen hukum guna mengatasi masalah saat ini <sup>38</sup> berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli yang jujur.

### **3. Jenis serta Sumber Bahan Hukum**

Ada tiga jenis sumber studi hukum: primer, sekunder, serta tersier guna memungkinkan analisis isu hukum sekaligus memberikan ringkasan sumber studi yang penting

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Sumber hukum primer berpedoman pada materi hukum yang bersifat otoritatif serta mengikat secara yuridis. Bahan hukum primer dalam studi ini mencakup peraturan UU, risalah legislasi, serta putusan pengadilan, seperti UUPA, KUHPerdara, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Putusan MA No. 1300K/Pdt/2023

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Sumber hukum sekunder dalam studi ini ialah terbitan-terbitan di bisertag hukum yang bukan ialah naskah dinas. Contoh tulisan semacam ini ialah Jurnal hukum, kamus, buku teks, serta tinjauan atau analisis putusan pengadilan ialah beberapa contoh dari jenis tulisan ini. Selain itu, peneliti akan menggunakan sumber selama data yang mereka kumpulkan relevan dengan masalah yang

---

<sup>38</sup> Marzuki, *Studi Hukum*, hlm. 95

sesertag diselidiki, peneliti juga akan menggunakan sumber-sumber nonhukum yang dianggap relevan, seperti buku-buku ekonomi, literatur fikih, laporan dari sumber-sumber selain profesi hukum, serta terbitan-terbitan nonhukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Sumber hukum tersier ialah publikasi hukum yang melengkapi teks hukum primer serta sekunder dengan menawarkan klarifikasi atau rekomendasi. Contohnya termasuk ensiklopedia, kamus umum, serta kamus hukum

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Studi kepustakaan digunakan sebagai metode pengumpulan bahan hukum guna studi ini. Taktik ini dilakukan melalui pengumpulan informasi melalui kegiatan membaca, memahami, menelaah, mengutip, merangkum, serta mendokumentasikan temuan analisis dari berbagai sumber, termasuk buku, dokumen pemerintah, jurnal, serta UU.

#### **5. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Karakteristik data yang digunakan memainkan peran utama dalam pemrosesan serta analisis data. Dalam studi hukum normatif, berbagai metode interpretasi yang digunakan dalam bisertag hukum terkait erat

dengan pemrosesan serta analisis data sekunder, termasuk bahan hukum primer, sekunder, serta tersier.<sup>39</sup>

Secara fundamental, analisis yuridis normatif menerapkan pendekatan deduktif sebagai struktur analisis dominan, dengan metode induktif berfungsi sebagai mekanisme pendukung. Dalam konteks analisis normatif, bahan-bahan kepustakaan menjadi sumber data studi yang esensial.<sup>40</sup> Standar hukum yang termampu dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung No 1300K/Pdt/2023 menjadi landasan bagi metode analisis deduktif yang akan digunakan peneliti setelah melakukan pengumpulan data. Tujuannya ialah guna mengetahui landasan hukum yang digunakan hakim dalam mengambil keputusan. Selanjutnya akan dilakukan kajian mendalam terhadap Putusan Kasasi Mahkamah Agung No 1300K/Pdt/2023 guna mengkaji perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik.

## **6. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Dalam studi ini, pendekatan induktif digunakan guna melakukan strategi penarikan simpulan. Pendekatan ini melibatkan inferensi yang berawal dari konsep atau prinsip umum yang telah diketahui kepastiannya, guna kemudian menghasilkan temuan yang lebih spesifik.

---

<sup>39</sup> Amiruddin & Zainal Azikin, *Pengantar Metode Studi Hukum*, hlm. 163.

<sup>40</sup> *Ibid.*, 166-167

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2008, *Hukum Pengangkutan Niaga*, (Bandung: PT Cipta Aditya Bakti)
- Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan, Cetakan ke-3*, (Bandung: Citra Aditya Bakti)
- Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan 1, Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, (Jakarta, Prestasi Pustaka)
- Amiruddin, Zainal Azikin, 2013, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers)
- A.P. Parlindungan, 1999, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju)
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, edisi. revisi*, (Jakarta: Djambatan)
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan)
- Dudu Duswara Machmudin, 2010 *Teknik dan Proses Penyusunan Putusan Hakim dalam Perkara Pidana*. Bandung: Refika Aditama.
- Gunawan Wiradi dan S.H. Damanhuri, 2010, *Pembaharuan Agraria: Perubahan dan Kontinuitas Politik Agraria Indonesia*, (Jakarta: LP3ES)
- Harahap, M. Yahya, 2015, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika)
- Herlambang, A, 2017, *Hukum Perikatan Dan Sengketa Jual Beli Tanah* (Bandung: PT Refika Aditama.)
- Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, 2021, *Memahami Hukum Perikatan, Cetakan Pertama*, (Yogyakarta: Penerbit Kepel Press)
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada)
- Maria S.W. Sumardjono, 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. (Jakarta: Kompas)

- Mertokusumo, Sudikno. 2009. *Hukum perdata Indonesia: Suatu pengantar*. (Yogyakarta: Liberty.)
- Mukti Arto, 2004, *Praktek perkara pada Pengadilan Agama*, Cetakan Kelima (Yoghyakarta: pustaka belajar)
- Munir Fuady, 2004, *Hukum Perdata Kontraktual*, (Bandung: Citra Aditya Bakti)
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana)
- R. Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia.)
- R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Aditya Bakti)
- Salim HS, 2005, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPperdata*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada)
- Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti)
- Subekti, 2008, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita)
- Sudikno Mertokusumo, 2010, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka)
- Sudrajat, I. 2018. *Perlindungan hukum bagi pembeli tanah beritikad baik*. (Jakarta: Kencana.)
- Suharnoko, 2007, *Hukum Perjanjian, Teori Dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group)
- Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika)
- Sutedi, Adrian, 2018, *Hukum Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup)
- Widodo Dwi Putro, dkk, 2016, *Pembeli Itikad Baik, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah* (Jakarta:Puslitbang Mahkamah Agung)

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

- Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Pasal 1457, 1458, dan 1459.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Lembar Negara Nomor 104  
Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Indonesia, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Surat Edaran Mahkamah Agung  
No. 4 Tahun 2016 tentang Penetapan Pembeli Beritikad Baik dalam  
Sengketa Tanah.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan,  
Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-  
Pokok Agraria

Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha,  
Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

Indoneisa, Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Bpp

Indonesia, Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 171/PDT/2021/PT SMR

Indonesia, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1300K/Pdt/2023

### C. Jurnal

Ida Musofiana, "Implikasi Yuridis Pemberian Hak Guna Bangunan di Atas Tanah  
Hak Milik dan Hak Pengelolaan," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol.  
21. Nomor 2 Tahun 2014.

Innaka, Antari, dan Sularto. "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual  
Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan." *Jurnal Mimbar Hukum*, Fakultas  
Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Vol. 24 Nomor 3 Tahun  
2012.

Iwan Permadi, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda  
Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum", *Jurnal Yustisia*,  
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, Vol. 5 Nomor 2 Bulan Mei  
- Agustus 2016.

Rini Handayani, "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam  
Transaksi Jual Beli Tanah," *Jurnal Hukum Replik*, Vol. 7 Nomor 1 Tahun  
2019.

Rohmah, Siti. "Analisis Yuridis Hak Guna Bangunan dalam Sistem Pertanahan  
Nasional." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* Vol. 52 No. 1 Tahun 2022

Rr. Ninik Setiyowati, “Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara yang Telah Habis Jangka Waktunya,” *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 6 Nomor 3 Tahun 2013.

Sri Lestari, “Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah dan Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beritikad Baik,” *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 25 Nomor 1 Tahun 2013.

#### **D. Internet**

DNT Lawyers, “Sengketa Tanah: Ini Syarat Pembeli Beritikad Baik yang Dilindungi Hukum”, Dalimunthe Tampubolon, <https://dntlawyers.com/sengketa-tanah-ini-syarat-pembeli-beritikad-baik-yang-dilindungi-hukum/> diakses pada 7 November 2023.