

## **BAB V PENUTUP**

### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dalam Bab IV, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

#### **1. Keabsahan Jual Beli Lisan dan Di Bawah Tangan dalam Konstruksi *Double Verkoop***

Keabsahan jual beli tanah secara lisan dan di bawah tangan bersifat berlapis. Secara *obligatoir*, perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak sepanjang memenuhi Pasal 1320 KUHPPerdata (kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, kausa halal). Secara formil, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat pendaftaran peralihan hak sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, sehingga hak milik atas tanah belum beralih secara yuridis formal meskipun uang telah dibayar. Kelemahan fundamental terletak pada kekuatan pembuktian: perjanjian lisan hanya mengandalkan saksi, perjanjian di bawah tangan kekuatannya tergantung pengakuan tanda tangan, sementara akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Akibatnya, dalam konstruksi *double verkoop*, keabsahan perjanjian pertama tidak otomatis mengalahkan perjanjian kedua, terutama jika perjanjian kedua telah memenuhi syarat formil dan pembeli kedua beritikad baik.

#### **2. Akibat Hukum *Double Verkoop* bagi Para Pihak**

- a. Bagi Penjual: Penjual dapat dikualifikasikan melakukan wanprestasi terhadap pembeli pertama dan/atau perbuatan melawan hukum terhadap kedua pembeli. Penjual wajib membayar ganti rugi komprehensif (pengembalian uang, bunga, biaya, kerugian imateriil). Akta jual beli dengan pembeli kedua dapat dibatalkan jika objek dalam status sengketa. Dalam skenario wanprestasi pembeli pertama, penjual tetap wajib menempuh prosedur hukum (somasi dan gugatan pembatalan ke pengadilan) sebelum menjual ulang. Secara pidana, penjual dapat dikenakan Pasal 378 KUHP tentang penipuan jika terbukti melakukan kebohongan.
  
- b. Bagi Pembeli Pertama: Memiliki hak personal (*persoonlijk recht*), bukan hak kebendaan. Berhak menuntut pemenuhan perjanjian (jika tanah belum

beralih) atau ganti rugi dari penjual. Jika telah menguasai fisik objek lama dan membayar signifikan, berhak atas perlindungan hukum. Dalam skenario wanprestasi, pembeli pertama kehilangan hak atas tanah, hanya berhak atas pengembalian uang setelah dikurangi ganti rugi bagi penjual.

c. Bagi Pembeli Kedua: Pembeli kedua yang beritikad baik dan memenuhi kriteria SEMA No. 4/2016 (transaksi atas tanah bersertipikat atas nama penjual, lunas, akta PPAT, dan pendaftaran hak) memiliki hak kebendaan yang kuat dan dilindungi sistem publikasi negatif. Jika kehilangan hak, berhak atas ganti rugi komprehensif dari penjual. Dalam skenario wanprestasi pembeli pertama, kedudukan pembeli kedua sangat kuat dan tidak dapat diganggu gugat.

### **3. Perlindungan Hukum bagi Para Pihak yang Beritikad Baik**

Perlindungan hukum diberikan secara proporsional berdasarkan itikad baik dengan kriteria:

a. Pembeli Pertama Beritikad Baik: Berhak atas (i) pengakuan hak kepemilikan jika bertransaksi lebih dahulu, membayar signifikan ( $\geq 50\%$ ), menguasai fisik lama, dan pembeli kedua tidak memenuhi kriteria itikad baik; (ii) ganti rugi komprehensif jika tanah telah beralih ke pembeli kedua beritikad baik; (iii) hak mempertahankan penguasaan fisik selama proses peradilan.

b. Pembeli Kedua Beritikad Baik: Berhak atas (i) kekuatan pembuktian sertipikat; (ii) hak kebendaan yang mutlak; (iii) perlindungan asas *nemo plus juris*; (iv) ganti rugi jika kehilangan hak; (v) perlindungan maksimal dalam skenario wanprestasi pembeli pertama.

c. Penjual Beritikad Baik (Korban Wanprestasi): Berhak atas (i) ganti rugi dari pembeli pertama yang wanprestasi; (ii) hak mengajukan pembatalan perjanjian ke pengadilan sebagai legitimasi menjual ulang; (iii) hak menahan sebagian uang secara proporsional; (iv) perlindungan dari tuntutan pembeli kedua jika telah menempuh prosedur benar.

d. Konstruksi Proporsional: Perlindungan mempertimbangkan itikad baik, prioritas waktu, penguasaan fisik, proporsi pembayaran, kelengkapan bukti, dan dampak sosial-ekonomi. Mediasi didorong sebagai penyelesaian damai sebelum litigasi.

## 5.2 Saran

### 1. Bagi Masyarakat

- Lakukan transaksi sesuai prosedur formal (akta PPAT dan pendaftaran hak).
- Hindari transaksi lisan/di bawah tangan; jika terpaksa, lengkapi bukti penguat (kwitansi, saksi, dokumentasi fisik).
- Lakukan *due diligence* sebelum membeli (cek sertipikat, penguasaan fisik, status sengketa).
- Cantumkan klausul perlindungan (wanprestasi, denda, somasi) dalam perjanjian.
- Utamakan mediasi di Kantor Pertanahan sebelum litigasi.

### 2. Bagi Penjual

- Selesaikan hubungan hukum secara sah melalui somasi dan gugatan pembatalan ke pengadilan jika pembeli wanprestasi, jangan langsung menjual ulang.
- Hitung ganti rugi secara proporsional dan kembalikan kelebihan uang.
- Bersikap transparan mengenai status tanah kepada calon pembeli.

### 3. Bagi Pembeli

- **Pembeli pertama:** Segera tingkatkan perjanjian ke akta PPAT setelah mampu; dokumentasikan semua bukti; ajukan gugatan dan mohon putusan sementara jika indikasi *double verkoop*.
- **Pembeli kedua:** Lakukan *due diligence* cermat; simpan bukti pemenuhan kriteria SEMA No. 4/2016; pertahankan sertipikat dengan bukti itikad baik jika digugat.

### 4. Bagi PPAT dan Notaris

- Tingkatkan kehati-hatian dalam pemeriksaan subjek, objek, dan status tanah.

- Berikan penyuluhan hukum kepada klien.
- Tolak pembuatan akta jika tanah dalam status sengketa atau indikasi *double verkoop*.
- Tingkatkan profesionalisme dan miliki asuransi profesi.

#### **5. Bagi Pemerintah (ATR/BPN)**

- Perkuat sistem digitalisasi untuk deteksi dini potensi *double verkoop*.
- Tingkatkan akses pelayanan PPAT di daerah terpencil dan sederhanakan biaya.
- Intensifkan edukasi masyarakat tentang transaksi formal dan risiko *double verkoop*.
- Optimalkan mediasi di Kantor Pertanahan.
- Perkuat pengawasan dan sanksi bagi PPAT yang lalai.

#### **6. Bagi Mahkamah Agung dan Peradilan**

- Terbitkan pedoman/SEMA komprehensif tentang kriteria pembeli beritikad baik dan penyelesaian *double verkoop*.
- Lakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*) untuk keadilan substantif.
- Percepat penyelesaian perkara melalui e-court dan prosedur sederhana.

#### **7. Bagi Akademisi dan Peneliti Selanjutnya**

- Lakukan penelitian empiris implementasi putusan pengadilan.
- Kajian perbandingan hukum dengan negara lain.
- Teliti efektivitas mediasi di Kantor Pertanahan.
- Rumuskan model perlindungan hukum yang lebih komprehensif.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Badruzaman, Mariam Darus. . *KUHPerdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 1994.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Diantha, I Made Pasek. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2016.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2006.
- Isnaeni, Moch. *Perjanjian Jual Beli Tanah*. Surabaya: Revka Petra Media, 2016.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty, 2005.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Salim HS. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenadamedia, 2016.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian: Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Soekanto, Soerjono. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1982.

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

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.

Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2003.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2005.

Sumardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2008.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Widjaja, Gunawan. *Perjanjian dalam Praktek Bisnis*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2022.

## **B. Jurnal, Tesis, dan Skripsi**

Eddy, Abdul Rahman Maulana Siregar, dan Suci Ramadani. "Juridical Analysis of the Legal Consequences of Fraud in the Sale and Purchase of Uncertified Land." *Proceedings of International Conference on Islamic Community Studies*, 2025: 1-10.

Fauzi, Harry. "Dispute Resolution of Double Land Sale and Purchase Deed." *Jurnal Resam* 10, no. 1 (2024): 12-25.

Hapsari, Galuh. "Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Hal Terjadi Sengketa." Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2018.

Hidayani, Azizah. "Hak Perorangan Sebagai Dasar Ganti Rugi Atas Prestasi Yang Tidak Dilaksanakan (Studi Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Mdn)." Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2024.

Kurniawan, Rizqi Akbar. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Terbitnya Akta Jual Beli Tanah dan PPJB Terhadap Dua Klien Dengan Objek Yang Sama." *Media Hukum Indonesia* 3, no. 2 (2025): 42-55.

Lee, Hyun-seok. "A Legislative Study on the Double Sale of Real Estate." *Korean Journal of Civil Law* 46 (2009): 123-145.

Mesach, Hiskia. "Tanggung Jawab Penjual Terhadap Pembeli Terkait Jual Beli Online Dengan Sistem Pre Order." Skripsi, Universitas Pattimura, 2023.

Pakpahan, Elvira Fitriyani, dkk. "Putusan MA Nomor 3459 K/Pdt Mengenai Wanprestasi terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025): 1-15.

Pernia, Adeka Andari. "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah (Jual Beli) yang Menjadi Objek Sengketa." Tesis, Universitas Jambi, 2021.

Pratama, Auva Moeda . "Perlindungan Hukum Terhadap Penjual dalam Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT Berdasarkan Unsur Penyalahgunaan Keadaan." Tesis, Universitas Syiah Kuala, 2025.

Prestiana, Yuan Okta, dan Moch. Isnaeni. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Tanah." Tesis, Universitas Surabaya, 2024.

Rahmawati, Bintang, Suparwi Suparwi, dan Firstnandiar Glica Aini Suniaprily. "Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan Menurut KUHPerdara." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2026): 1-22.

Rajagukguk, Erman. "Pembuktian Perjanjian Lisan dalam Sengketa Jual Beli Tanah." *Jurnal Hukum Acara Perdata* 8, no. 2 (2023): 120-135.

Rizki, Muhamad, Jum Anggriani, dan Yoelianto. "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Pengadilan Karena Wanprestasi Tanpa Ganti Rugi." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025): 1-12.

Sari, Arum Mei, dan Edy Lisdiyono. "Perlindungan Hukum Bagi Penghadap Terhadap Permasalahan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 676/PID.B/2016/PN.SMG)." *Jurnal Akta Notaris* 3, no. 1 (2024): 10-25.

Septianingsih, Ema. "Tanggung Jawab Penjual Atas Wanprestasi Pada Jual Beli HP Second." *Jurnal Hukum Bisnis* 9, no. 1 (2021): 30-40.

Supiana. "Pelaksanaan Kewajiban Penjual dalam Perjanjian Jual Beli Karet." *Jurnal Untan* 4, no. 2 (2016): 75-85.

Tumewu, Abraham M. "Akibat Hukum Wanprestasi Tentang Jual Beli Serta Penyerahan Hak Milik." *Lex Privatum* 6, no. 3 (2018): 110-120.

Yahya, Fachry. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Atas Putusan Pembatalan Pelaksanaan Lelang Oleh Pengadilan." Tesis, Universitas Jambi, 2023.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Republik Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Republik Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

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

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1605.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016.

### **D. Putusan Pengadilan**

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 1234 K/Pdt/2015.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 1652 K/Sip/1985.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 1847 K/Pdt/2006.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 2761 K/Pdt/2017.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 3255 K/Pdt/2019.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 3459 K/Pdt.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 3666 K/Pdt/1992, tanggal 26 Oktober 1994.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 275 K/Pdt/2004, tanggal 29 Agustus 2005.

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Putusan Nomor 87/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Pengadilan Negeri Praya. Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.

Pengadilan Tinggi Agama Bandar Lampung. "Telaah Kumulasi Perbuatan Melanggar Hukum dan Wanprestasi." 25 Oktober 2023.

#### **E. Sumber Lain**

Halo JPN. "Saya berniat membeli sebidang tanah." Kejaksaan Republik Indonesia, 18 Januari 2024. <https://kejaksaan.go.id>.

[Kompas.com](https://www.kompas.com). "Dokumen Apa yang Diperlukan untuk Jual Beli Tanah?" 17 Desember 2025. <https://www.kompas.com>.

Legal Smart Channel. "Syarat sahnya jual beli tanah." Badan Pembinaan Hukum Nasional, 21 Januari 2020. <https://lsc.bphn.go.id>.

Penerbit Deepublish. "Metode Penelitian Yuridis Normatif di Bidang Hukum." 20 Oktober 2024. <https://penerbitdeepublish.com/metode-penelitian-yuridis-normatif/>.

Radbruch, Gustav. "Legal Philosophy." Dalam *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk. Cambridge: Harvard University Press, 1950.

Rawls, John. *A Theory of Justice*. Cambridge: Harvard University Press, 1971.

Aristoteles. *Nicomachean Ethics*. Diterjemahkan oleh W.D. Ross. Oxford: Clarendon Press, 1925.