

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD  
BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH  
TANGAN TANPA KEHADIRAN PENJUAL**  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 81/PDT.G/2024/PN.Son)

**TESIS**



Oleh :

**ENI RUSILAH**

N.I.M : 21302300210

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**  
**SEMARANG**  
**2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD  
BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH  
TANGAN TANPA KEHADIRAN PENJUAL  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 81/PDT.G/2024/PN.Son)**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD  
BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH  
TANGAN TANPA KEHADIRAN PENJUAL  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 81/PDT.G/2024/PN.Son)**

**TESIS**

Oleh :

**ENIRUSILAH**

N.I.M : 21302300210

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing

Tanggal,

**Dr. Achmad Arifulloh, SH, M.H**

NIDN: 01-2111-7801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



**Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 06-2004-6701

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD  
BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH  
TANGAN TANPA KEHADIRAN PENJUAL**  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 81/PDT.G/2024/PN.Son)

**TESIS**

Oleh :

**Eni Rusilah**

NIM : 21302300210

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal : 29 Agustus 2025  
Dan Dinyatakan : LULUS

Tim/Penguji  
Ketua

**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**

NIDN: 06-1508-7903

Anggota

**Dr. Dahniarti Hasana S.H., M.Kn.**

NIDN: 89-5410-0020

Anggota

**Dr. Achmad Arifulloh, SH, M.H**

NIDN: 01-2111-7801

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



**Probandi Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN: 06-2004-6701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : ENI RUSILAH

NIM : 21302300210

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “ Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanpa Kehadiran Penjual” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari hasil peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Sorong, 2 Agustus 2025

Yang Menyatakan



  
**ENI RUSILAH**  
**21302300210**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Eni Rusilah  
NIM : 21302300210  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN TANPA KEHADIRAN PENJUAL

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Sorong, 2 Agustus 2025

Yang menyatakan



ENI RUSILAH  
21302300210



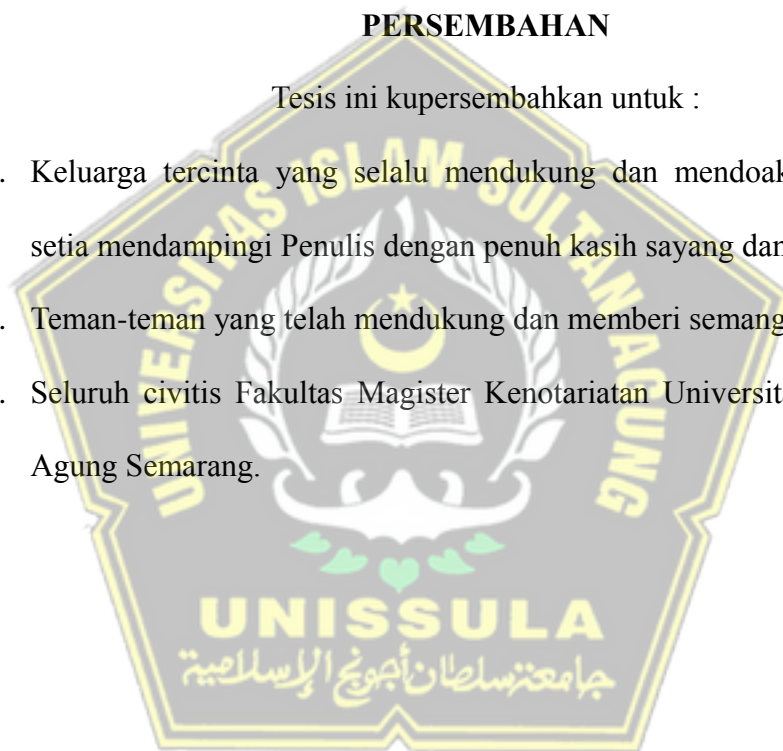
## **MOTTO**

“ Sebaik-baiknya Manusia Adalah Yang Terbaik Budi Pekertinya Dan Yang Paling Bermanfaat Bagi Manusia Lain.”

## **PERSEMBAHAN**

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
3. Seluruh civitis Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



## KATA PENGANTAR

*Assalamuallaikum Wr.Wb*

Pertama kali penulis ingin memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya pada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini. Shalawat beserta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. beserta para keluarga, sahabat dan umatnya, Aamin.

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan di Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini. Secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



4. Dr. Achmad Arifulloh, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, serta selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
5. Para Dosen Pengajar dan Segenap Staff Pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Teristimewa kepada Suami tercinta drg. Nuryan Putra yang selalu memberikan do'a, semangat, dukungan kapanpun, dimanapun, apapun selalu berusaha membantu dan menjadi pendamping yang terbaik, serta 4 jagoan Sholeh dan Solehah mamah, Qaila Arisha Lutfhia, Farra Adzra Alamhyra, Ghaizan Faeyza Arroyan, dan Alfathunnisa Abidah Dinillah. Kalian adalah inspirasi mamah, rasa sayang dan cinta mamah hanya untuk kalian.
7. Terkhusus untuk kedua orang tua dan mertua yang sangat disayangi, Bapak Gunadi dan Ibu Murtiah serta mertua Papa Payani dan Mama Telly Timbuleng serta adik-adik ku semua. Terima kasih atas kasih sayang, didikan, nasihat dan semangat untuk menuntut ilmu serta semua hal yang kalian tanamkan kepada Saya. Rasa sayang yang teramat sangat dari kalian selalu menjadi motivasi bagi Saya untuk dapat terus semangat dan berusaha menjadi pribadi yang berguna bagi semua orang.

8. Teman-teman saya yang selama perkuliahan memberikan semangat dan bantuannya agar tesis ini selesai tepat waktu saya mengucapkan banyak terimakasih.
9. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini. Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan Rahmat-Nya kepada mereka semua.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isisubstansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Sorong 2 Agustus 2025

Penulis

**ENI RUSILAH**  
**21302300210**

## ABSTRAK

Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui cacat dan cela dalam jual beli. Perlindungan hukum pembeli beritikad baik didasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdara tentang perjanjian yang harus dilaksanakan dengan itikad baik dan SEMA Nomor 7 tahun 2012 yang menjamin perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Tidak semua pembeli bisa dinyatakan pembeli beritikad baik, dalam menentukan pembeli beritikad baik harus sesuai dengan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yaitu pembeli beritikad baik harus mempunyai prinsip kehati-hatian sebelum melakukan transaksi jual beli. Transaksi jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan berdasarkan Putusan Pengadilan No 81/PDT.G/2024/Son.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) upaya untuk memperoleh kejelasan dan pemahaman dari permasalahan berdasarkan putusan pengadilan dan pertimbangan hakim untuk sampai ke suatu putusan beserta menelaah peraturan-peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan kasus yang diteliti. Data sekunder diperoleh dari bahan kepustakaan, data tersebut biasanya telah tersusun dalam bentuk dokumen mencakup buku-buku, dokumen, hasil penelitian yang terwujud dalam laporan-laporan dan sebagainya. Diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Perlindungan hukum pembeli beritikad baik berdasarkan Keputusan Pengadilan Nomor 81/PDT.G/2024/PN.Son yaitu Menyatakan bahwa pembeli (Tergugat) adalah pembeli yang beritikad baik dan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), hal ini sesuai dengan teori perlindungan hukum preventif yang dimaknai bahwa pembeli memperoleh hak tanah tersebut dengan itikad baik berdasarkan perjanjian jual beli. Pertimbangan hukum hakim dalam perkara ini sejalan dengan teori kepastian hukum, yaitu melakukan pemeriksaan setempat, untuk menemukan fakta dilapangan, dan melakukan pemeriksaan alat bukti dan saksi-saksi serta melakukan analisis perjanjian jual beli. Putusan Pengadilan Negeri pada Tingkat 1 belum inkrah, jika ada upaya Banding maka hasil putusan ini bisa berbanding terbalik dengan putusan berikutnya,

***Kata Kunci: Pembeli Beritikad Baik, Jual Beli Tanah, Putusan Pengadilan***

## ABSTRACT

*A good faith buyer is a buyer who is unaware of any defects or flaws in the sale. The legal protection for good faith buyers is based on Article 1338 of the Civil Code regarding agreements that must be executed in good faith, and Supreme Court Circular Letter No. 7 of 2012, which guarantees legal protection for good faith buyer. Not all buyers can be declared good faith buyers to determine a good faith buyer, it must comply with the provisions of Supreme Court Circular Letter No. 4 of 2016, which states that a good faith buyer must exercise caution before conducting a sale transaction. The sale transaction must be conducted in the presence of an authorized official, namely a Notary or Land deed Official. This research aims to understand the legal protection for good faith buyers in land sale arguments conducted underhand based on the decision of the Court No. 81/PDT.G/2024/Son.*

*This research employs a case approach and a statutory approach to gain clarity and understanding of the issues based on court decisions and the judges' considerations leading to a ruling, as well as to examine the relevant laws and regulations related to the case being studied. Secondary data is obtained from literature sources, which are typically organized in the form of documents, including books, documents, research results manifested in reports, and so on. This data is derived from primary, secondary, and tertiary legal materials.*

*The legal protection of good faith buyers based on the Court Decision Number 81/PDT.G/2024/PN.Son states that the buyer (Defendant) is a good faith buyer and declares that the actions of the Defendant constitute a breach of contract (default). This aligns with the theory of preventive legal protection, which means that the buyer acquires the land rights in good faith based on the sale and purchase agreement. The legal considerations of the judge in this case are in line with the theory of legal certainty, which involves conducting a site inspection to uncover facts on the ground, examining evidence and witnesses, and analyzing the sale and purchase agreement. The decision of the District Court at the first level has not yet become final; if there is an appeal, the outcome of this decision could be reversed in the subsequent ruling.*

**Keywords: Good Faith Buyer, Land Sale, Court Decision**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....	v
MOTTO .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	xi
ABSTRACT .....	xii
DAFTAR ISI .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Kerangka Konseptual .....	10
F. Kerangka Teori .....	13
G. Metode Penelirian .....	17
H. Sistematika Penulisan .....	23
I. Jadwal Penelitian .....	25

BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	26
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum .....	26
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	26
2. Unsur-Unsur Perlindungan Hukum .....	28
3. Macam-Macam Perlindungan Hukum .....	29
B. Tinjauan Umum Pembeli Beritikad Baik .....	32
1. Pengertian Itikad Baik .....	32
2. Hakikat Pembeli Beritikad Baik .....	36
3. Itikad Baik Dalam Putusan Hakim Indonesia .....	39
C. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli Tanah .....	40
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah .....	40
2. Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli Tanah .....	43
3. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli Tanah .....	50
4. Bentuk Perjanjian Jual Beli Tanah .....	56
5. Asas-Asas Perjanjian Jual Beli Tanah .....	65
D. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah .....	71
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah .....	71
2. Jenis Peralihan Hak Atas Tanah .....	73
3. Sertifikat Sebagai Bukti Hak Atas Tanah .....	77
E. Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Prespektif Islam .....	79
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Prespektif Islam .....	79



2. Rukun dan Syarat Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Prespektif Islam .....	81
3. Macam-Macam Perjanjian Jual Beli dalam Prespektif Islam .....	83
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>86</b>
A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Berdasarkan Putusan No 81/PDT.G/2024/PN.Son .....	86
B. Pertimbangan Hakim dalam Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik Berdasarkan Putusan Pengadilan .....	93
C. Contoh Akta Jual Beli .....	100
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>107</b>
A. Kesimpulan .....	107
B. Saran .....	108
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>110</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>116</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara, pertanahan berdampak besar bagi perkembangan ekonomi, di Indonesia pengaturan tentang tanah telah diatur dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) yaitu: *"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat"*. Pasal ini menekankan bahwa bumi, air, dan kekayaan didalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat oleh karena itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Pengaturan lebih lanjut mengenai pertanahan diatur dalam Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sebelum berlakunya UUPA terjadi dualisme hukum agraria, yaitu hukum agraria adat untuk golongan penduduk Indonesia asli (pribumi) dan hukum agraria perdata barat untuk golongan penduduk yang menundukan diri pada hukum perdata barat.<sup>1</sup> Ada dua golongan besar hak milik atas tanah,

---

<sup>1</sup> Abdul Hamid Usman, 2020, "Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria", *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* Vol. 1, No. 2, hal. 61. url: <https://jurnal.um-palembang.ac.id/KHDK/article/viewFile/2593/1925>. Diakses 13 april 2025, pkl 12.16 WIT.

yaitu hak milik menurut hukum adat dan hak milik menurut hukum perdata barat yang dinamakan hak *Eigendom*.<sup>2</sup>

Hukum pertanahan dalam Islam mengenai tanah erat kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah. Hukum pertanahan dikenal dengan istilah *Ahkam Al-Aradhi*. Pada umumnya para *fuqaha* (ahli hukum Islam) membahas hukum pertanahan ini dalam studi mereka mengenai pengelolaan harta benda (*al-amwal*) oleh negara.<sup>3</sup> Menurut Abd al-Latif Ibrahim al-Abidi konsep kepemilikan islam mengakui tiga konsep kepemilikan, yaitu kepemilikan individu (*al-milikiyyah al-khassah*), kepemilikan umum (*al-milikiyyah al-ammah*), dan kepemilikan negara (*al-milikiyyah ad-daulah*) sedangkan cara-cara memperoleh kepemilikan tanah menurut Abdurrahman Al-Maliki, tanah dapat dimiliki dengan 6 (enam) cara menurut hukum Islam, yaitu melalui jual beli, waris, hibah, *ihya'ul mawat* (menghidupkan tanah mati), *tahjir* (membuat batas pada tanah mati) dan *iqtha'* (pemberian negara kepada rakyat).<sup>4</sup>

Hal ini membuktikan bahwa tanah menjadi dasar bagi penyelenggara kehidupan bernegara dan oleh karena kedudukan tanah yang sangat penting dalam kehidupan manusia, maka kepemilikan, pemanfaatan, maupaun

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2.

<sup>3</sup> M. Shiddiq Al-Jawi, 2009, *Hukum Pertanahan Menurut Syariah Islam*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, <http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/>. Diakses tanggal 21 April 2025, pkl 08.49 WIT.

<sup>4</sup> Ahmad Syafi'I, 2024, *Fiqih Agraria: Hak Milik Individu dan Otoritas Negara atas Tanah dalam Pemikiran Modern Hukum Islam*, Unisma Perss, Malang, hal. 29.

penggunaan tanah memperoleh jaminan perlindungan dan kepastian hukum dari pemerintah.<sup>5</sup>

Dalam ruang lingkup agraria, tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu *“Atas dasar hak menguasai negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”* Peralihan hak atas tanah dinyatakan dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA yaitu jual beli, penukaran, hibah, pemberian dengan wasiat, dan pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik.

Salah satu perbuatan pengalihan hak atas tanah dilakukan melalui jual beli. Jual beli pada dasarnya memuat perjanjian sebagai perbuatan antara dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri. Perjanjian merupakan salah satu sumber hukum perikatan yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Perikatan yang dimaksud adalah adanya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban salah satu pihak atau antara keduanya. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata *“perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana*

---

<sup>5</sup> Adelina Clarisa Harlyne et al., 2022, “Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dengan Kedudukan Berkuasa Dari Tanah Dan Bangunan Warisan yang Belum Bisa dikuasai Dikarenakan Permasalahan Internal Penjual (Studi Kasus Putusa mahkamah agumh Nomor 786/PK/PDT/2020)”, *Jurnal Indonesian Notary* Vol. 4, No. 1, hal. 265.  
url: <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1187&context=notary>. diakses 24 Maret 2025, pkl 05.37 WIT.

*penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang tersebut*". Perjanjian jual beli termasuk dalam perjanjian obligator yang berarti menekankan pentingnya kewajiban (*obligatio, obligation*) bagi pembeli dan penjual.<sup>6</sup>

Jual beli tanah yang berlaku menurut Hukum Tanah Nasional yaitu bersifat terang dan tunai. Terang merupakan konsep keterbukaan dalam bertransaksi. Maksud dari sifat terang berarti benar-benar terjadi oleh para pihak dan dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>7</sup> Kemudian tunai berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran dilakukan secara serentak. Pembayaran tersebut berdasarkan harga kesepakatan para pihak yang terdapat 2 (dua) kemungkinan yaitu dibayar seluruhnya dan dibayar sebagian.

Dalam UUPA menentukan bahwa hak atas tanah Indonesia wajib didaftarkan berdasarkan hukum tanah nasional sejak tanggal 24 September 1960. Peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Penjaminan kepastian hukum melalui

---

<sup>6</sup> Solahudin Pugung, 2021, *Perihak Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Prespektif Negara Hukum*, Cetakan Pertama, CV Budi Utama, Yogyakarta, hal. 119.

<sup>7</sup> Desvia Winandra dan Hanafi Tanawijaya, 2020, "Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan", *Jurnal Hukum Adigama*, No. 2, Vol.3, hal. 5. url: <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/10556/6732/28866> diakses tanggal 29 Novembet 2024 pk1. 22.30.

pendaftaran tanah harus dibuktikan dengan suatu bentuk tertulis yang memberikan bukti bahwa telah ada suatu perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.<sup>8</sup>

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*.

Dalam hal ini peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan, kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk mendapatkan sertifikat agar diakui oleh negara, dan jual beli tersebut dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Dalam ketentuan Pasal 1 Undang-undang No 24 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa *“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang akan disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”*.

---

<sup>8</sup> Adelina Clarisa Harlyne et al., *Op. cit.*, hal. 266.



Di Indonesia, transaksi ini sering dilakukan secara lisan atau tertulis di bawah tangan, tanpa melibatkan notaris atau pejabat berwenang. Perjanjian yang tidak dibuat dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang maka perjanjian tersebut disebut dengan akta dibawah tangan. Jual beli dibawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli. Perbuatan berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selemba kwitansi saja, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya.<sup>9</sup> Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama penjual, meskipun telah diserahkan kepada pembeli.<sup>10</sup>

Pembeli bertitikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui cacat atau cela objek yang dibelinya. Konsep itikad baik merupakan prinsip dasar dalam perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi *“Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak,*

---

<sup>9</sup> Siti Muslichah, 2024, Tesis Implikasi Yuridis Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan di kabupaten Demak, Repository Unisulla, Semarang, hal. 6. url: [https://repository.unissula.ac.id/37310/1/Magister%20Kenotariatan\\_21302200215\\_fullpdf.pdf](https://repository.unissula.ac.id/37310/1/Magister%20Kenotariatan_21302200215_fullpdf.pdf) diakses tanggal 27 Juli 2025, pkl. 09.26 WIT.

<sup>10</sup> Salim HS, 2007, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata (A)*, Raja Grafindo Persada, Bandung, hal. 17.

*atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”* Dalam pasal ini menekankan perlunya pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik.

Dalam Surat Edaran MA No. 7 Tahun 2012 juga menjadi acuan penting dalam konteks perlindungan terhadap pembeli yang bertindak dengan itikad baik. Meskipun terungkap bahwa penjual tidak memiliki hak yang sah atas barang yang dijual, pembeli yang beritikad baik harus tetap dilindungi sesuai dengan prinsip keadilan. Oleh karena itu, perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah tidak hanya mengacu pada ketentuan hukum yang ada, tetapi juga melibatkan aspek-aspek moral dan keadilan yang mendalam dalam konteks perundang-undangan yang berlaku.<sup>11</sup>

Salah satu contoh pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan dan kepastian hukum akan dipaparkan penulis seperti berikut: Perkara Perdata Pengadilan Negeri Sorong No. 81/PDT.G/2024/PN.Son. Pada kasus ini terjadi permasalahan transaksi jual beli tanah dibawah tangan yang di bayar secara tunai dengan kwitansi dan surat perjanjian jual beli tanah yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang sebagai bukti adanya transaksi tersebut. Meskipun pembeli telah memegang Setifikat tanah tersebut akan tetapi belum dibuat surat AJB untuk proses balik nama. Ketika pembeli ingin mengurus AJB di PPAT penjual menolak untuk hadir, pembeli sudah melakukan itikad baik dengan menghubungi penjual secara langsung dan memberikan surat

---

<sup>11</sup> *Ibid.*

somasi yang dikirimkan kekediaman penjual, namun tidak diindahkan oleh penjual.

Merujuk ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur kehadiran para pihak yang melakukan perbuatan hukum dalam pembuatan akta yakni pihak penjual dan pembeli. Namun pada kasus yang hendak diteliti penjual menolak hadir dalam pembuatan Akta Jual Beli di depan PPAT, oleh sebab itu pihak pembeli memerlukan kepastian hukum melakukan pembuatan Akta Jual Beli tanpa kehadiran penjual berdasarkan perjanjian jual beli di bawah tangan yang telah dibuat. Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan, maka Penulis mengangkat judul penelitian **“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanpa Kehadiran Penjual (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 81/PDT.G/24/PN.Son)?**

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

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tanpa kehadiran penjual berdasarkan Putusan No 81/PDT.G/2024/PN.Son?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik tanpa kehadiran penjual berdasarkan Putusan No 81/PDT.G/2024/PN.Son?

3. Bagaimana contoh Akta Jual Beli (AJB)?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan di bawah tangan tanpa kehadiran penjual berdasarkan Putusan No 81/PDT.G/2024/PN.Son.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik tanpa kehadiran penjual berdasarkan Putusan No 81/PDT.G/2024/PN.Son.
3. Untuk mengetahui Akta Jual Beli

### **D. Manfaat Penelitian**

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau dari segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya bidang ilmu kenotariatan.
  - b. Sebagai sumbangan kerangka berfikir terhadap Ilmu hukum, terutama untuk penerpan ilmu dalam bidang ilmu kenotariatan.

## 2. Secara Praktis

- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak perlindungan hukum yang berlaku dalam kasus transaksi jualbeli dengan perjanjian dibawah tangan.
- b. Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk menambah bahan Pustaka demi kepentingan akademis khususnya dibidang kenotariatan.
- c. Hasil penelitian ini bisa menjadi acuan bagi Masyarakat yang sedang mengalami masalah hukum tentang jual beli tanah dibawah tangan.

## E. Kerangka Konseptual

### 1. Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupaun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum kesewenangan.<sup>12</sup>

Menurut Undang-undang Nomor 40 Tahun 1999 Tentang Pers Pasal 8 pengertian dari perlindungan hukum adalah jaminan perlindungan pemerintah atau masyarakat kepada warga negara dalam melaksanakan

---

<sup>12</sup> Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 1.

fungsi, hak, kewajiban dan peranannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Unsur-unsur perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya
- b. Jaminan kepastian hukum
- c. Berkaitan dengan hak-hak warga negara
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.<sup>13</sup>

## 2. Itikad Baik

Pengertian itikad baik secara obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan patut masyarakat.<sup>14</sup>

## 3. Perjanjian Di Bawah Tangan

Menurut Kamus Bahasa Indonesia dibawah tangan mempunyai arti tidak secara resmi atau umum (tentang penjualan, pelelangan).<sup>15</sup> Di bawah tangan juga dapat merujuk pada akta dibawah tangan yaitu akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuat perjanjian tidak dihadapan pejabat umum, bentuk dan isinya tidak terikat pada bentuk dan syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan

<sup>13</sup> Thahir et al., 2024, *Buku Ajar Pengantar Hukum Indonesia*, Cetakan Pertama, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi. Hal 66.

<sup>14</sup> Putu Bagus Dananjaya et al., 2024, *Buku Ajar Hukum Perancangan Kontrak*, Cetakan Pertama, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, hal. 41.

<sup>15</sup> Wikikamus, "Dibawah Tangan Bahasa Indonesia", [https://id.wiktionary.org/wiki/di\\_bawah\\_tangan](https://id.wiktionary.org/wiki/di_bawah_tangan) diakses tanggal 18 November 2024 pk1.16.50 WIT.



yang berlaku.<sup>16</sup> Menurut Pasal 1867 dan 1874 KUH Perdata menjelaskan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun tulisan-tulisan dibawah tangan. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa akta yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.<sup>17</sup>

#### 4. Jual Beli Tanah

Menurut Pasal 1457 *“jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”*. Dalam Pasal 1458 menjelaskan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Jadi Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dalam hal ini tanah, dan pihak lainnya mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakatai.

---

<sup>16</sup> Husin, 2017, *Aspek Legal Kredit Dan Jaminan Pada Bank Perkreditan*, Cetakan Pertama, PT. Alumni, Bandung, hal.92.

<sup>17</sup> Genies Wisnu Pradana, “Akta Di Bawah Tangan : Definisi Dasar Hukum, dan Hal-Hal yang Harus Diperhatikan”, <https://bplawyers.co.id/2024/01/20/akta-di-bawah-tangan-definisi-dasar-hukum-dan-hal-hal-yang-harus-diperhatikan/> diakses tanggal 18 November 2024 pk1. 18.20 WIT.

## 5. Penjual

Penjual adalah pihak yang melakukan kegiatan penjualan terhadap produk atau jasa yang dijual.<sup>18</sup>

## 6. Pembeli

Pembeli adalah pihak yang membeli produk atau jasa yang dijual atau ditawarkan.<sup>19</sup>

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori perlindungan hukum

Perlindungan hukum merupakan upaya yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan ancaman dari pihak manapun berkaitan dengan hak dan kewajiban. Secara gramatikal perlindungan hukum adalah tempat berlindung atau hal (perbuatan) memperlindungi. Memperlindungi adalah menyebabkan atau menyebabkan berlindung. Arti berlindung meliputi menempatkan dirinya supaya tidak terlihat, bersembunyi atau minta pertolongan, sedangkan pengertian melindungi meliputi menutupi supaya tidak terlihat atau tampak, menjaga, merawat atau memelihara dan menyelamatkan atau memberi pertolongan.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Kasmir, 2009, *Pengantar Manajemen Keuangan*, Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta, hal.52.

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> Rina Yulianti, 2021, *Perlindungan Hukum Bagi Hak Masyarakat Atas Sumber Daya Pesisir*, Cetakan Pertama, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, hal. 10.

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat barat bersumber pada konsep-konsep “*Rechtsstaat*” dan “*Rule of Law*”. Dengan menggunakan konsepsi barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan Pancasila, prinsip perlindungan hukum adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber dari Pancasila. Prinsip perlindungan hukum tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan pada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>21</sup> Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Philipus M Hadjon mengartikan perlindungan hukum sebagai perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum

---

<sup>21</sup> Emil El Faisal dan Mariyani, 2021, *Buku Ajar Filsafat Hukum*, Bening Media Publishing, Palembang hal. 25.

dari kesewenangan.<sup>22</sup> Dalam perlindungan hukum khususnya bagi rakyat Indonesia, Philipus M Hadjon membagi dua macam perlindungan hukum yaitu:<sup>23</sup>

a. Perlindungan hukum preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil Keputusan yang didasarkan pada diskresi.

b. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah adalah

---

<sup>22</sup> Philipus M Hadjon, *Op.cit.*, hal. 1.

<sup>23</sup> *Ibid.* hal. 30.

prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

## 2. Teori kepastian hukum

Hukum tanpa nilai kepastian adalah kehilangan jati diri dan makna dari kehadiran hukum yang sesungguhnya, karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman bagi keberadaan setiap orang dalam mengontrol perilaku sehari-hari. Secara normatif kepastian hukum dapat diartikan sebagai bentuk peraturan perundang-undangan yang dibuat dan diundangkan secara pasti, yang artinya bahwa kepastian hukum dapat mnegatur dengan jelas serta logis sehingga tidak menimbulkan keraguan apabila terjadi multitafsir terhadap aturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian hukum dikenal sejak awal perkembangan teori filsafat hukum yaitu, sejak ajaran cita hukum (*Idee Des Recht*) yang dikembangkan pertama kali oleh Gustav Radburch dalam bukunya yang berjudul "*Einführung in Die Rechtswissenschaften*". ajaran cita hukum (*Idee Des Recht*) menyebutkan adanya tiga unsur cita hukum yang harus ada secara proporsional yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkeit*) dan kemanfaatan (*zwreckmabigkeit*). Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang

memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut.

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.<sup>24</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah.

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian hukum dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normative (*legal research*) atau penelitian hukum kerpustakaan merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan, perundang-undangan,

---

<sup>24</sup> Suarni et al., 2024, *Buku Referensi Hukum Pidana (Teori Komperhesif)*, Cetakan Pertama, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, hal. 27.



Keputusan pengadilan, teori hukum dan dapat berupa pendapat para sarjana.<sup>25</sup> Sebagian ahli hukum berpendapat bahwa metode penelitian hukum doctrinal, dogmatic, atau normatif (*research in law*) merupakan metode penelitian yang dipandang paling sesuai dengan tujuan hukum dan menjadi metode paling tepat dan paling penting dalam arus utama disiplin hukum. Tolak ukur yang digunakan oleh Soerjono Soekanto dalam pembahasannya mengenai penelitian hukum normative adalah dari sifat dan ruang lingkup disiplin hukum. Dimana disiplin diartikan sebagai suatu system ajaran kenyataan yang biasanya mencakup analitis dan disiplin prespektif. Namun demikian Soerjono Soekanto tetap ingin membuktikan dan menegaskan bahwa disiplin ilmu lazimnya juga dapat diartikan sebagai suatu system ajaran tentang hukum sebagai norma dan kenyataan (perilaku) atau sebagai suatu yang dicita-citakan atau sebagai realitas/hukum yang hidup bahkan disiplin hukum tersebut memiliki segi umum dan segi khusus.<sup>26</sup>

Penelitian hukum normatif meneliti kaedah atau aturan hukum sebagai suatu bangunan system hukum yang terkait dengan suatu peristiwa hukum, penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan kejelasan atau kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam

---

<sup>25</sup> Willa Wahyuni, "Objek Penelitian Hukum Normatif Untuk Tugas Akhir", Hukum Online, <https://www.hukumonline.com/berita/a/objek-penelitian-hukum-normatif-untuk-tugas-akhir-lt63a46376c6f72/?page=1> diakses tanggal 4 Desember 2024 pk1. 22.06.

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto dalam Irwansyah, 2023, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, hal. 96.

melakukan transaksi jual beli yang menimbulkan sengketa antar penjual dan pembeli melalui putusan pengadilan. Penelitian hukum normative memiliki kecenderungan dalam mencitrakan hukum sebagai disiplin prespektif, hanya melihat hukum dari sudut pandang norma-normanya saja, yang tentunya bersifat prespektif. Dimana tema-tema penelitiannya mencakup:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronasi vertical dan horizontal dan;
- d. Perbandingan hukum.<sup>27</sup>

## 2. Metode Pendekatan

- a. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan, sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi. Akan tetapi tidak berarti hanya *landmark decision* yang perlu diacu, melainkan juga mempunyai relevansi dengan isu yang dihadapi. Begitu juga putusan-putusan

---

<sup>27</sup> *Ibid.* hal. 97.

pengadilan asing yang dapat memberikan inspirasi bagi peneliti untuk meminjam *ratio decidendi* putusan itu dalam memecahkan isu yang dihadapi.

b. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustakan atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>28</sup> Pendekatan ini sering juga menggunakan istilah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini pada dasarnya dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan ini merupakan penelitian yang mengutamakan bahwa bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai acuan dasar dalam melakukan penelitian.<sup>29</sup> Perundang-undangan dalam hal ini meliputi baik berupa *legislation* maupun *regulation* bahkan juga *delegated legislation* dan *delegated regulation*. Oleh karena itu untuk memecahkan isu hukum, peneliti harus menelusuri sekian banyak berbagai produk peraturan perundang-undangan termasuk produk-

---

<sup>28</sup> Soejono Soekamto dan Sri Mamudja, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 13.

<sup>29</sup> *Ibid.* hal. 133.

produk zaman Belanda. Bahkan undang-undang yang tidak langsung berkaitan tentang isu hukum yang hendak dipecahkan adakalanya harus juga menjadi bahan hukum bagi penelitian tersebut.<sup>30</sup>

### 3. Jenis Data Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan, data tersebut biasanya telah tersusun dalam bentuk dokumen. Data antara lain mencakup buku-buku, dokumen, hasil penelitian yang terwujud dalam laporan-laporan dan sebagainya.

a. Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim.<sup>31</sup> Bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- 3) Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria

---

<sup>30</sup> Marjan Miharja, *op. cit.*, hal. 229.

<sup>31</sup> Irwansyah, *op.cit.*, hal. 168.

- 4) Undang-undang No 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-undang No 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
  - 5) Undang-undang No 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
  - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - 7) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Perlindungan Pembeli Beritikad Baik
  - 8) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 melengkapi SEMA Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Kriteria Pembeli Beritikad Baik
  - 9) Putusan Pengadilan Negeri Sorong No 81/PDT.G/2024/PN.Son.
- b. Bahan Hukum sekunder yaitu bahan hukum yang terdiri atas buku atau jurnal hukum yang berisi mengenai prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum.<sup>32</sup>
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang menjadi penunjang maupaun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum

---

<sup>32</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Pertama, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 43.

atau bahan rujukan bidang hukum. Contohnya abstrak peundang-undangan, bibliografi hukum, direktori pengadilan, ensiklopedia hukum, indeks majalah hukum, kamus hukum dan seterusnya. Bahan hukum tersier yang dipakai dalam penelitian ini dalah kamus hukum.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Dalam penelitian hukum normatif atau kepustakaan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka (*library research*) terhadap bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan atau bahan non hukum.<sup>33</sup>

#### **5. Metode Analisis Data**

Pada penelitian hukum normatif, pengolahan data dilakukan dengan cara sistematika terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti mmembuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum terstulis tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan kontruksi.<sup>34</sup> Kegiatan yang dilakukan dalam analisis data penelitiah hukum normatif yakni melalui data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif yaitu analisa yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan

---

<sup>33</sup> *Ibid.* hal. 160.

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.*, hal. 251.



perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.<sup>35</sup>

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan proposal yang dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut:

- Bab I                      Pendahuluan
- Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.
- Bab II                      Tinjauan Pustaka
- Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum, Tinjauan Umum Pembeli Beritikad Baik, Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli, Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah dan Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Prespektif Hukum Islam.
- Bab III                      Hasil Penelitian dan Pembahasan

---

<sup>35</sup> <https://eskripsi.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2016/A.111.16.0139/A.111.16.0139-06-BAB-III-20200213021558.pdf> diakses pada tanggal 08 Februari 2025 pk1. 16.57.

Bab ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tanpa kehadiran penjual berdasarkan Putusan No 81/PDT.G/2024/PN.Son dan pertimbangan hakim dalam perlindungan hukum berdasarkan Putusan No 81/PDT.G/2024/PN.Son.

#### Bab IV

##### Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan,



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum**

##### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Secara terminology perlindungan hukum dapat diartikan dari gabungan dua definisi yakni “perlindungan” dan “hukum”. KBBI mengartikan perlindungan hukum sebagai hal atau perbuatan yang melindungi, hukum dapat diartikan sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah. Merujuk definisi tersebut perlindungan hukum dapat diartikan dengan upaya melindungi yang dilakukan oleh pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Singkatnya perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum itu sendiri memberikan perlindungan. Kamus hukum mengartikan perlindungan hukum sebagai peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat. Peraturan ini dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib dan pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tersebut akan menyebabkan pengambilan tindakan. Perlindungan hukum

untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara yang satu sama lain.<sup>36</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan hukum itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Negara memiliki peran penting dalam melindungi warga negara. Perlindungan hukum terhadap warga negara merupakan tanggung jawab negara untuk menjamin keadilan, keamanan, dan keselamatan masyarakat. Perlindungan hukum yang dilakukan oleh negara juga berperan vital dalam menjaga stabilitas yang terjadi dalam negara tersebut.<sup>37</sup>

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>38</sup> Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang

---

<sup>36</sup> Tahrir et al, *Op cit.*, hal. 62.

<sup>37</sup> Satjipto Rahardjo dalam Daffa arya Prayoga et al., 2023, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber daya Nasional", *Jurnal Sovereignty: Jurnal demokrasi dan Ketahanan Nasional*, No. 2, Vol. 2, hal. 191. url: <https://journal.uns.ac.id/index.php/sovereignty/article/view/865>. diakses tanggal 11 Mei 2025, pkl. 11.54 WIT.

<sup>38</sup> Muchsin, 2003, *Pelindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2, hal. 14.

berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Pelindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>39</sup>

a. Pelindungan hukum preventif

Pelindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan satu kewajiban.

b. Pelindungan hukum represif.

Pelindungan hukum represif merupakan pelindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

## 2. Unsur-unsur Perlindungan Hukum

Simanjuntak merumuskan 4 unsur perlindungan hukum. Jika unsur berikut terpenuhi, barulah upaya hukum dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum unsur tersebut yaitu:<sup>40</sup>

a. Adanya jaminan hukum dari pemerintah terhadap warga negara.

---

<sup>39</sup> Sulasi Rongiyati, 2016, “Perjanjian Penjaminan Kredit Antara UMKM Lembaga Penjamin Berdasarkan Undang-Undang No 1 tahun 2016 Tentang Penjaminan”, *Jurnal Negara Hukum*, No. 1, Vol. 7, hal. 6. url: <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/919/540>. diakses tanggal 11 Juli 2025, pk1. 20.45 WIT.

<sup>40</sup> Simanjuntak dalam Jdih, “Pengertian Perlindungan Hukum dan cara Memperolehnya”, <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya> diakses pada tanggal 11 Juli 2025, pk1. 20.26 WIT.

- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkaitan dengan hak-hak warga negaranya.
- d. Adanya sanksi hukum bagi yang melanggarnya.

### 3. Macam-macam Perlindungan Hukum

Di Indonesia perlindungan hukum diwujudkan dalam kehadiran berbagai undang-undang dan peraturan. Benrtuk perlindungan atau kategorinya antara lain perlindungan hukum perdata, perlindungan konsumen, perlindungan anak dan lain sebagainya. Secara tersirat, perlindungan hukum di Indonesia secara perdata tergambar dala KUHPerdata. Dalam KUHPedata diatur perlindungan untuk korban atau pihak yang mengalami kerugian, yakni berupa ganti rugi. Hal tersebut sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa orang yang melanggar hukum dan membawa kerugian wajib mengganti kerugian yang timbul karenanya.

Perlindungan konsumen diatur dalam UU No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen arti perlindungan konsumen sebagaimana termaktub di dalam Pasal 1 angka 1 UU Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Dalam undang-undang ini diterangkan pula sejumlah hak dari konsumen dan kepastian hukumnya. Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen menerangkan bahwa seorang konsumen berhak atas delapan hak sebagai berikut:



- a. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan Pendidikan konsumen.
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

Persoalan yang berkaitan dengan perlindungan anak diatur dalam UU Perlindungan Anak dan perubahannya. Pasal 1 angka 2 UU Perlindungan Anak jo UU No 35 tahun 2014 menyatakan bahwa perlindungan anak adalah segala kegiatan untuk menjamin dan melindungi anak dan hak-haknya agar dapat hidup, tumbuh, berkembang,

dan berpartisipasi secara optimal sesuai dengan harkat dan martabat kemanusiaan, serta mendapat perlindungan hukum dan diskriminasi.<sup>41</sup>

Perlindungan hukum dan jaminan hukum atas lima persolan pokok yang menjadi prinsip dari tujuan ditetapkan hukum syariah menurut Muhammad Abu Zahrah yang menyebutnya dengan *al-Mushafazah 'ala Umur al-khamsah* yaitu:<sup>42</sup>

1. *Al-Muhafazhah 'ala al-Din* atau *Hifzh al-Din* yakni perlindungan hukum atas agama adalah menyangkut berbagai aspek yang terkait dengan agama itu sendiri. Aspek paling utama adalah harus ada jaminan perlindungan hukum atas ekistensi agama dan penganutnya secara pasti dari negara, karen jika tidak ada jaminan akan timbul kekacauan dan kerusakan.
2. *Al-Muhafazhah 'ala al-Nafs* atau *Hifzh al-Nafs*, yaitu adanya perlindungan dan jaminan keterpeliharaan atas jiwa dan kelangsungan hidup manusia. Aspek ini menyangkut persoalan hak asasi.
3. *Al-muhafazhah 'ala al-Nasl* atau *Hifzh al-Nasl*, yaitu perlindungan atas hak reproduksi atau keturunan. Hak reproduksi adalah

<sup>41</sup> HukumOnline, “Perlindungan Hukum: pengertian, Unsur, dan Contohnya”, [https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-lt61a8a59ce8062/?page=3&\\_gl=1\\*11wyc5r\\*\\_up\\*MQ..\\*\\_ga\\*MTE0NjgzMzUzNC4xNzUyMjMzMzA3\\*\\_ga\\_XVDEV3KKL2\\*\\_czE3NTIyODI5NzUkbzlkZzAkdDE3NTIyODI5NzUkajYwJGwwJGgw](https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-lt61a8a59ce8062/?page=3&_gl=1*11wyc5r*_up*MQ..*_ga*MTE0NjgzMzUzNC4xNzUyMjMzMzA3*_ga_XVDEV3KKL2*_czE3NTIyODI5NzUkbzlkZzAkdDE3NTIyODI5NzUkajYwJGwwJGgw) diakses pada tanggal 12 Juli 2025, pkl. 10.30 WIT.

<sup>42</sup> Romli et al., *Perlindungan Hukum*, CV. Doki Course and Training, Palembang, hal. 13.

menyangkut hak yang muatannya termasuk dalam persoalan dlaruriyat.

4. *Al-Muhafazhah 'ala al-Aql* atau *Hifzh al-aql*, yaitu memelihara dan melindungi akal. Zaky al-Din Sya'ban menyebutkan bahwa Allah telah mewajibkan dan mebolehkan setiap/segala upaya untuk menjaga keselamatan dan peningkatan kualitas akal (intelektual) dari setiap manusia dan mengharamkan semua tindakan yang bisa membawa kerusakan dan melemahkan akal.
5. *Al-Muhafazhah 'ala al-Mal* atau *Hifzh al-Mal*. Bidang ini terkait dengan hajat (tuntutan) atas adanya perlindungan hukum jaminan hukum atas kekayaan atau property dan termasuk berbagai aneka usaha dan pengembangannya yang dilakukan oleh setiap individu dari Masyarakat.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pembeli Beritikad Baik**

### **1. Pengertian Itikad Baik**

Pengertian itikad baik dalam ruang lingkup kebendaan (hak milik) terhadap benda atau barang bergerak diatur dalam ketentuan Pasal 531 KUHPerdara mengatur kedudukan seseorang itu beritikad baik apabila pihak yang memperoleh hak milik tersebut tidak mengetahui cacat atau cela tersembunyi. Dalam suatu perjanjian, melindungi pihak yang beritikad baik dibutuhkan hukum yang dapat memberikan perlindungan

kepastian hukum, salah satu caranya mengajukan upaya hukum gugatan keperdataan di pengadilan.<sup>43</sup>

Istilah itikad baik dalam bahas Belanda adalah *te goeder trouw* atau diterjemahkan menjadi kejujuran. Menurut Rahmadi Usman, *bezit* yang *tergoeder trouw* (itikad baik), bilamana *bezitter* memperoleh suatu keadaan diantara cara untuk memperoleh hak milik, sementara dia tidak mengetahui hal akan cacat cela yang terkandung didalamnya. *Bezit* yang *te kwader trouw* (beritikad buruk), apabila *bezitter* mengetahui bahwa dirinya buka pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukuninya, tetapi tetap didudukinya dan dikuasainya.<sup>44</sup>

Di Indonesia sendiri, konsep itikad baik diwujudkan dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPdata, para pihak tidak hanya terikat pada hal-hal yang diatur dalam perjanjian, tetapi juga terhadap hal-hal di luar perjanjian, yaitu nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat, seperti adat istiadat dan kepatutan/budaya hukum. Sebenarnya asas itikad baik adalah perilaku jujur para pihak dalam melakukan suatu transaksi, sehingga dengan adanya itikad baik dapat mencegah kerugian bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian. Pasal 1338 Ayat 3 KUHPer mengenal dua bentuk itikad baik yang diatur di dalamnya yaitu:

---

<sup>43</sup> Fajar Rachmad, 2024, *Hakikat Pembeli Beritikad Baik*, Jakad media Publishing, Surabaya, hal. 99.

<sup>44</sup> Rahmadi Usman dalam Fajar Rachmad, 2024, *Pengaturan Itikad Baik dalam Transaksi Jual Beli tanah*, Jakad media Publishing, Surabaya, hal. 1.

- a. Itikad baik subjektif atau disebut *goeder trouw* (kejujuran sikap batin), di mana Asas itikad baik subyektif dapat dilihat dari ketentuan Pasal 531 KUHPerdara yang berbunyi: “Kedudukan dengan itikad baik, apabila yang memegangnya memperoleh benda itu dengan memperoleh hak milik, yang dalam hal itu ia tidak mengetahui hak milik itu. cacat-cacat yang terkandung di dalamnya” lanjut Pasal 533 KUHPerdara berbunyi: “itikad baik harus selalu diperhatikan ada pada setiap pemegang jabatan, siapa pun yang menuduhnya beritikad buruk harus membuktikan tuduhannya”.
- b. Itikad baik objektif disebut *redelijkheid/reasonableness* (pertimbangan akal) dan *bilijkheid/equity* (pertimbangan rasa), di mana terdapat perbedaan hakikat itikad baik pada saat berlakunya suatu hubungan hukum (subjektif) dan itikad baik dalam hal pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum (objektif). Itikad baik yang pertama terletak pada keadaan jiwa manusia pada suatu waktu, yaitu pada saat berlakunya hubungan hukum. Lain halnya dengan itikad baik dalam pelaksanaan hak dan kewajiban dalam hubungan hukum. Objektif di sini merujuk pada kenyataan bahwa perilaku para pihak harus sesuai dengan asumsi umum mengenai itikad baik dan tidak semata-mata berdasarkan

pendapat para pihak itu sendiri.<sup>45</sup> Itikad baik dalam hukum perjanjian dibedakan menjadi 2 macam yaitu:

- a. Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian adalah perkiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mengadakan perjanjian secara sah menurut hukum sudah terpenuhi semuanya.
- b. Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian juga terletak pada hati sanubari manusia, yang selalu ingat bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan, dengan menjauhkan diri dari perbuatan yang mungkin menimbulkan kerugian terhadap pihak lain.

Itikad baik dalam hukum perjanjian tidak hanya tentang niat baik yang dimiliki para pihak dalam membuat perjanjian, tetapi juga mengacu pada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat. Asas itikad baik mengalami perkembangan yang memiliki fungsi bagi pengadilan yaitu:

- a. Penafsiran kontrak harus didasarkan pada itikad baik, artinya setiap perjanjian harus ditafsirkan secara fair dan patut. Doktrin penafsiran perjanjian mengenai menafsirkan isi kontrak yang jelas dan tidak

---

<sup>45</sup> Muhammad Dzikrullah H, 2023, Pengaktualisasian Itikad Baik Dalam Mencapai hukum Kontrak Yang Progresif Di Indonesia, *Jurnal UNDIP Progressive Law and Society (PLS)*, No. 1-9, Vol. 1, hal. 5. url: <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/pls/article/view/22898>. diakses tanggal 15 Juli 2025, pkl. 12.07 WIT.



jelas, kata-kata yang tampak jelas dilakukan penafsiran dengan mengarahkan kehendak para pihak atau keadaan khusus yang relevan untuk menentukan makna yang dimaksud.

- b. Fungsi itikad yang menambah (*Aanvulling Van De Verbinten*), adalah fungsi yg digunakan apabila hak dan kewajiban yang timbul antara para pihak tidak secara langsung atau tegas dinyatakan dalam perjanjian.
- c. Fungsi itikad yang membatasi atau meniadakan (*Beperkende Of Derogrende Werking Van De Redelijkheid En Billijkheid*), mengenai suatu syarat dalam perjanjian atau ketentuan undang-undang tentang perjanjian dapat dikesampingkan atau ditiadakan. Pada awal dibuatnya perjanjian kemudian telah berubah dan dapat mengakibatkan ketidakadilan, maka kewajiban kontrak dapat dibatasi atau ditiadakan atas dasar itikad baik.<sup>46</sup>

## 2. Hakikat Pembeli Beritikad Baik

Subekti menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik. Dalam pengertian tersebut Subekti lebih menekankan pembeli sama sekali tidak mengetahui.<sup>47</sup> Hal ini berbeda dengan pendapat yang disampaikan oleh Ridwan Khairadi yakni

<sup>46</sup> Fajar Rachmad, *Op cit.*, hal. 7.

<sup>47</sup> R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bakti, Bandung, hal.15.

pembeli beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya. Hal ini lebih menekankan pada kepercayaan.<sup>48</sup>

Pembeli adalah seorang pembeli yang jujur. Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, harus dapat memberikan rasa kepercayaan diantar kedua belah pihak sama-sama akan memenuhi prestasinya, dengan kepercayaan kedua belah pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian tersebut, perjanjian tersebut mempunyai perjanjian mengikat sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak.

Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengatur tentang pembeli beritikad baik melalui Surat Edaran (SEMA) yaitu SEMA No 4 Tahun 2016 pada bagian Perdata Umum telah merumuskan kriteria pembeli beritikad baik dengan maksud untuk memberikan kepastian hukum bagi pembeli berobjek tanah. Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata selanjutnya, sebagaimana dilampirkan dalam SEMA No 4 Tahun 2016 tersebut menyempurnakan Kesepakatan Kamar perdata No 5 tahun 2014 mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 bagian 3 KUHPerdata sebagai berikut:

---

<sup>48</sup> Ridwan Khairandy, 2004, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak* , UI Press, Jakarta, hal. 194.

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- 1) Pembelian tanah melalui pembelanjaan umum; atau
- 2) Pembelian tanah dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
- 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
  - a) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat).
  - b) Di dahului melalui penelusuran mengenai status tanah objek jual beli dan didasarkan pada penelusuran tersebut menunjukan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
  - c) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan menelusiri hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya dan; atau

- 2) Tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita; atau
- 3) Tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status jaminan/hak tanggungan; atau
- 4) Terhadap tanah bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan Riwayat hounan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.<sup>49</sup>

### 3. Itikad Baik Dalam Putusan Hakim di Indonesia

Itikad baik adalah istilah hukum di Indonesia yang mengacu pada itikad baik seorang hakim dalam mengambil Keputusan. Ini berarti bahwa hakim telah bertindak jujur, tidak memihak, dan berintegritas dalam mencapai keputusannya. Dalam konteks putusan pengadilan itikad baik berarti bahwa hakim telah membuat keputusan mereka berdasarkan hukum dan fakta-fakta kasus, tanpa bias atau pengaruh dari factor luar. Itikad baik menjadi dasar bahwa memastikan putusan hakim adil, tidak memihak, dan berlandaskan hukum. Hal ini penting dalam menjaga integritas system peradilan dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga peradilan di Indonesia. Jika ada keraguan atau ketidakpuasan terhadap putusan, pihak yang bersengketa dapat mengajukan banding atau upaya hukum lainnya dalam upaya mencari keadilan yang lebih baik.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Fajar Rachmad, *Op cit.*, hal. 102.

<sup>50</sup> Fajar Rachmad Dwi Miarsa, *Op cit.*, hal. 38.

## C. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli Tanah

### 1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu “jual dan beli”. Kata jual menunjukkan adanya perbuatan menjual sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli.<sup>51</sup> Sehingga jual beli merupakan perbuatan dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual/menjual dan pihak yang laing sebagai pembeli/membeli, maka dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum yaitu jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata, Menurut Soeroso jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang.<sup>52</sup>

Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, 1994, *Hukum Perjanjian dalam Islam* Sinar Grafika , Jakarta, hal. 33.

<sup>52</sup> R. Soeroso, , 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika , Jakarta, hal. 252.

<sup>53</sup> A.Qirom Syamsudin Meliala, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 38.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat. Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>54</sup>

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara “*jual beli adalah suatu persetujuan antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pemebeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar yang telah dijanjikan*”. Dari pengertian yang dijelaskan dalam Pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:

---

<sup>54</sup> Adrian Sutedi, *Op cit.*, hal. 149.



- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Menurut Salim perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Didalam perjanjian ini pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

- 1) Adanya subjek hukum
- 2) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- 3) Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.<sup>55</sup>

Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, sehingga dengan lahirnya “kata sepakat” maka lahirlah perjanjian itu dan sekaligus pada

---

<sup>55</sup> Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 49.

saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian obligator”.<sup>56</sup>

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka. Objek dari suatu perjanjian jual beli adalah hak milik suatu barang, dengan kata lain tujuan pembeli adalah pemilikan suatu barang.<sup>57</sup>

## 2. Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli

Untuk membuat ketentuan-ketentuan didalam perjanjian/ kontrak jual beli, harus ada unsur-unsur yang dapat dijadikan acuan.<sup>58</sup> Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian jual beli adalah sebagai berikut:

### a. Unsur *Esensialia*

Unsur *esensialia* adalah unsur yang harus ada dan merupakan hal pokok dalam suatu perjanjian, sehingga tanpa hal pokok tersebut perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang

<sup>56</sup> A.Qirom Syamsudin Meliala, *Op cit.*, hal.38.

<sup>57</sup> Djohari Santoso dan Achmad Ali, 1983, *Perjanjian Indonesia*, Bagian Penerbitan dan Perpustakaan FH UII, Yogyakarta, hal. 115 WIT.

<sup>58</sup> <https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/2017/05.2%20bab%202.pdf?sequence=8> diakses tanggal 20 Juli 2025, pkl. 11.32 WIT.

membuatnya. Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga yang kemudian lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Abdulkadir Muhammad merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual-beli ke dalam empat unsur sebagai berikut:<sup>59</sup>

1) Subyek jual beli

Subyek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Subyek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subyek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, ia harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh undang-undang.

---

<sup>59</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 34.

## 2) Status pihak-pihak

Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

## 3) Peristiwa jual beli

Peristiwa jual beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli di dasari oleh persetujuan dan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki pembeli.

## 4) Objek jual beli

Objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material dan benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut. Karena barang adalah esensial pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada

perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan.<sup>60</sup>

c. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* adalah ketentuan umum yang bersifat tidak wajib, artinya tanpa percantuman syarat ini pun perjanjian sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat. Contoh hal-hal umum yang termasuk unsur *naturalia* antara lain cara pembayaran, waktu dan tempat penyerahan objek jual beli.<sup>61</sup>

d. Unsur *Aksidentalialia*

Unsur *aksidentalialia* adalah hal yang utama untuk dinyatakan didalam perjanjian yang telah disetujui oleh para pihak.<sup>62</sup> *Aksidentalialia* artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat atau tidak. Selain itu *aksidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara khusus oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Jadi unsur *aksidentalialia* lebih menyangkut mengenai faktor

---

<sup>60</sup> Idil Viktor, 2014, “Permasalahan Pokok dalam Perjanjian”, <http://idilvictor.blogspot.com/2009/01/hukum-perikatan.html>, diakses tanggal 20 Juli 2025, pkl. 11.52.

<sup>61</sup> Frans Satriyo Wicaksono, 2008, *Paduan lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Transmedia Pustaka, Jakarta, hal. 48.

<sup>62</sup> *Ibid.* hal. 49.

pelengkap dari unsur *essensialia* dan *naturalia*, misalnya dalam suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi dilakukan.

Sesuai aturan jual beli tanah didasarkan pada beberapa instrumen hukum, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Saat melakukan jual beli tanah, hendaknya kita mempertimbangkan mulai dari lokasi, biaya, detail tanah hingga sertifikatnya. Aspek jual beli tanah di Indonesia terkait transaksi jual beli tanah yang meliputi:<sup>63</sup>

a. Pastikan keaslian bukti kepemilikannya

Pertama, kita bisa mendatangi langsung kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Di loket pengecekan sertifikat tanah, untuk mengecek keaslian sertifikat berdasarkan peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah, atau yang lebih praktis adalah dengan mengeceknya secara online.

b. Cek status kepemilikannya

Mengetahui status kepemilikan tanah, akan membantu menentukan nilai lahan tersebut. Status kepemilikan tanah diatur dalam Undang-undang Pertanahan No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

Terdapat beberapa macam hak atas tanah yang diatur dalam UU

---

<sup>63</sup> JPN Kejaksaan Republik Indonesia, 2014, “Perjanjian Jual Beli”, <https://halojpn.id/publik/d/permohonan/2024YULN#:~:text=Adapun%20hal%2Dhal%20yang%20perlu,asli%20dibuat%20dalam%20dua%20rangkap>. diakses tanggal 21 Juli 2025, pk. 09.21.



tersebut, antara lain: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Dengan mengetahui status kepemilikan tanah akan membantu menentukan nilai tanah atau properti itu sendiri.

c. Periksa detail tanahnya

Luas bangunan, luas tanah, lokasi tanah dalam sertifikat harus sama dengan fakta di lapangan. Penting untuk Anda memeriksa secara detail tentang ukuran, batas, bentuk, dan luas tanah yang tercantum dalam sertifikat sesuai dengan kondisi di lapangan. Karena, menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, diatur bahwa objek pengikatan jual beli harus diuraikan secara jelas di dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang terdiri dari luas bangunan, luas tanah, lokasi tanah, dan harga rumah dan tanah. Maka pastikan semua komponen ini tidak merugikan kedua pihak bila ternyata menemukan perbedaan ukuran tanah, kita dapat memeriksa buku tanah yang tersimpan di kantor pertanahan setempat, yang memuat data fisik dan data yuridis atas tanah. namun, jika di dalam buku tanah tersebut pembeli menemukan bahwa luas tanah yang tercantum dalam buku tanah sesuai dengan luas tanah yang disebutkan dalam perjanjian, maka anda dapat meminta kantor pertanahan tersebut untuk melakukan pengukuran ulang, sehingga

pembeli dapat mengetahui batas-batas yang Anda miliki berdasarkan sertifikat hak atas tanah.

d. Cek Status Pemilik

Bila pemilik sudah menikah, Anda bisa mengecek apakah surat bukti persetujuan suami istri yang merupakan salah satu syarat jual beli tanah, sudah dilampirkan oleh penjual atau belum. Serta fotokopi KTP suami dan istri dan surat menikah. disamping itu, kondisi lainnya adalah Jika suami/istri penjual sudah meninggal maka yang penjual harus menyertakan akta kematian. dan jika suami istri telah bercerai, yang harus dilampirkan adalah Surat Penetapan dan Akta Pembagian Harta Bersama yang menyatakan tanah/bangunan adalah hak dari penjual dari pengadilan.

e. Biaya lain-lain

Selain harga tanah itu sendiri, yang harus kita bayar ada biaya-biaya lain yang harus disiapkan pembeli dan penjual, yaitu:

- 1) Uang jasa/honor PPAT dan saksi Tidak lebih dari 1% harga transaksi yang tercantum di akta. Ditanggung bersama (pembeli dan penjual) atau sesuai kesepakatan.
- 2) BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) Maksimal 5% dari nilai transaksi/NJOP dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Pembeli.
- 3) PPh (Pajak Penghasilan) 5% dari harga tanah Penjual.

- 4) Pengecekan sertifikat Rp 50.000 Pembeli.
  - 5) Balik nama Bila mengurus sendiri, biayanya tergantung NJOP tanah, yang bisa Anda cek di BPN. Namun bila Anda menggunakan jasa notaris, biaya balik nama sudah termasuk dalam uang jasa notaris/PPAT. Pembeli;
  - 6) PNB (Penerimaan Negara Bukan Pajak) Sebesar 1 per seribu/pemill dari NJOP tanah. Dan dibayarkan sekaligus saat pengajuan balik nama. Pembeli.
- f. Pembuatan akta jual beli
- Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan AJB di kantor PPAT demi keabsahannya, Akta jual beli (AJB) menjadi bukti transaksi jual beli tanah. Proses ini harus dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah agar memiliki kekuatan hukum. Ada dokumen dan kewajiban yang harus disiapkan penjual dan pembeli sebagai persyaratan.

### **3. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah**

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sah perjanjian secara umum harus memenuhi empat syarat yang bersifat kumulatif, yaitu:<sup>64</sup>

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- b. Kecakupan untuk melakukan perbuatan hukum

---

<sup>64</sup> Ratna Artha Windari, 2014, *Hukum Perjanjian, Cetakan Pertama*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 15.

- c. Adanya objek atau suatu hal tertentu
- d. Adanya kausa yang halal

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut. untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanahnya dan pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah melalui jual beli ada 2 (dua) yaitu.<sup>65</sup>

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnyalah jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1) Syarat Penjual

- a) Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat.
- b) Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan undang-undang yang berlaku.

---

<sup>65</sup> Chirstina Sri Murni, 2018, Peralihan hak Atas tanah Tanpa sertifikat, *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, No. 2, Vol. 4, hal. 684. url: <https://media.neliti.com/media/publications/557805-peralihan-hak-atas-tanah-tanpa-sertifika-14639d34.pdf> diakses tanggal 20 Juli 2025, pk. 14.16 WIT.

- c) Apabila penjual belum dewasa atau masih di bawah umur maka diwakili oleh walinya.
  - d) Apabila penjual berada di bawah pengampuan (*curatele*), maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.
  - e) Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukan surat kuasa notaril atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
  - f) Apabila hak atas tanah akan dijual merupakan harta Bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami/isteri yang dituangkan dalam akta jual beli.
- 2) Syarat Penjual
- a) Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
  - b) Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, dan badan hukum

yang didirikan menurut Hukum Indonesia, dan berkedudukan di Indonesia.

c) Apabila objek jual beli tanah tersebut Hak Guna Bangunan, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia, dan berkedudukan di Indonesia.

d) Apabila objek jual beli tanah tersebut adalah merupakan Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah tersebut adalah subjek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan Warga Negara Indoneisa, warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan berkedudukan di indoensia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

#### b. Syarat Formil

Syarat formil merupakan syarat yang perlu dipenuhi setelah syarat materiil terpenuhi, syarat ini berupa jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menjelaskan bahwa "*Pejabat Pembuat Akta Tanah*



*(PPAT) ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak Milik Atas satuan Rumah Susun”.*<sup>66</sup>

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT. Hal-hal yang perlu diperhatikan adalah:<sup>67</sup>

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut

---

<sup>66</sup> Endah Permatasari et al., 2024, *Peran PPAT dalam Menghadapi Pemulihan Berkas Pendaftaran Tanah Pasca Kebakaran*, NEM, Pekalongan, hal. 11.

<sup>67</sup> <https://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pdf> diakses tanggal 20 Juli 2025, pkl. 15.45 WIT.

dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta autentik. syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Psal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, yang menyatakan “ *Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng dan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui Lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan*”.<sup>68</sup>

Akta tanah PPAT berfungsi sebagai alat bukti telah terjadinya jual beli tanah. Jual beli tanah tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian lain. Akan tetapi dalam system pendaftaran tanah menurut PP No 24 tahun 1997 tentang penaftaran tanah, pendaftaran jual beli tanah itu hanya dapat/boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai bukti.

---

<sup>68</sup> Adrian Sutedi, *Op cit.*, hal. 77.

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah ini tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan Akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

”Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang telah ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas sebidang tanah Hak Milik, yang dilakukan diantaranya perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

#### **4. Bentuk Perjanjian Jual Beli Tanah**

Di dalam KUH Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian jual beli, Bentuk perjanjian jual beli dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Perjanjian jual beli secara lisan cukup dilakukan berdasarkan konsensus para pihak tentang barang dan harga. Sedangkan perjanjian jual beli secara tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis.<sup>69</sup> Terdapat 2 bentuk perjanjian jual beli yaitu:<sup>70</sup>

<sup>69</sup> Salim H.S, *Op cit.*, hal. 51.

<sup>70</sup> Rini Pamungkasih, 2009, *101 Draft Surat Perjanjian (Kontrak)*, Gradien Mediatama, Yogyakarta, hal.16.

a. Perjanjian Autentik

Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu perjanjian otentik adalah suatu perjanjian yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana perjanjian dibuat. Dari pasal 1868 KUHPerdara tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian otentik adalah suatu perjanjian yang memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:

- 1) Perjanjian tersebut harus dibuat di dalam bentuk yang ditentukan undang-undang.
- 2) Perjanjian harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu. Berdasarkan hal tersebut terdapat 2 perjanjian otentik, yakni:
  - a) Perjanjian dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu. akta tersebut disebut juga dengan akta pejabat.
  - b) Perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat umum (akta para pihak). Di dalam akta para pihak secara hukum para pihaklah yang membuat perjanjian. pejabat hanya membantu merumuskannya, karena keahliannya. Jika terjadi sesuatu yang bertanggung jawab adalah para pihak sendiri, bukan pejabat yang dihadapannya akta tersebut dibuat.
- 3) Perjanjian harus dibuat oleh pejabat umum

Pejabat umum disini adalah pejabat yang oleh undang-undang diberi kewenangan khusus untuk membuat akta yaitu notaris. Dalam Undang-undnag No 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada Pasal 1 bagian 1 dijelaskan bahwa *“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akat otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undnag lainnya”*.

Perjanjian yang dibuat oleh pejabat umum inilah yang sering disebut perjanjian/akta notaril. Disebut perjanjian notaril karena perjanjian ini dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta atau perjanjian yang bersifat otentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maupun dibuat berdasarkan kepentingan para pihak yang menghendaki dibuatnya suatu akta yang otentik. Dengan dibuatnya perjanjian secara notaril, maka perikatan maupaun perjanjian yang dibuat oleh para pihak menjadi bernilai otentik, menjamin kepastian hukum serta terpenuhinya prinsip dasar suatu perjanjian, yakni asas kebebasan berkontrak.

- 4) Perjanjian harus dibuat di wilayah kerja pejabat yang bersangkutan

Suatu perjanjian otentik harus dibuat di wilayah kerja pejabat yang bersangkutan berada. Oleh karenanya pejabat yang bersangkutan tidak diperbolehkan membuat perjanjian diluar wilayah kerjanya. Wilayah kerja notaris diatur dalam Undang-undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dalam Bab IV Tempat Kedudukan, Formasi dan Wilayah Jabatan Notaris bagian pertama Pasal 18 berbunyi:

- a) *Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.*
- b) *Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.*

Sebuah akta autentik tidak berlaku apabila pejabat umum yang membuatnya tidak berwenang atau tidak cakap sebagai pejabat umum atau bentuk akta tersebut tidak memenuhi persyaratan yang dinyatakan dalam undang-undang. Pejabat yang berhak untuk membentuk suatu akta autentik tidak hanya notaris, tetapi semua pejabat tertentu yang diberikan wewenang dan tugas untuk melakukan pencatatan akta tersebut, seperti pejabat Kantor Urusan Agama, pejabat Pencatatan Sipil yang membentuk akta nikah, serta Pejabat Pembuat Akta Tanah.



Akta autentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim yaitu akta dianggap benar selama kebenarannya tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.<sup>71</sup> Dalam hukum acara perdata, surat termasuk salah satu bukti yang diakui dalam persidangan. Sehingga akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan hukum dan tidak dapat disangkal keberadaannya di pengadilan dengan syarat tertentu.<sup>72</sup>

Akta autentik dapat menjadi salah satu alat bukti dalam persidangan yang memberikan kebenaran di hadapan hakim dalam kepemilikan suatu barang, properti, perusahaan, atau perjanjian. Hal ini menjadikan akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan hukum dan tidak dapat disangkal keberadaannya di pengadilan dengan syarat tertentu. Pernyataan ini didasarkan pada Pasal 1870 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa: *“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan*

---

<sup>71</sup> Yenny Febrianty, 2023, *Keberadaan Hukum Kenotariatan Indonesia*, CV. Green Publisher Indonesia, Banten, hal. 52.

<sup>72</sup> Willa Wahyuni, 2022, “Akta Autentik dan Akta Di Bawah Tangan”, <https://www.hukumonline.com/berita/a/akta-autentik-dan-akta-di-bawah-tangan-lt63a2eaabaf2db/?page=2> diakses tanggal 21 Juli 2025, pkl. 06.41 WIT.

*suatu bukti yang sempurna tentang apa yang ada didalamnya.”*<sup>73</sup>

b. Perjanjian Di Bawah Tangan

Perjanjian dibawah tangan menurut Pasal 1874 KUHPerdata adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Menurut Mariam Darus Badruzaman akta dibawah tangan ialah akta yang dibuat guna pembuktian para pihak tanpa bantuan dari pejabat yang berwenang, jadi semata-mata dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka untuk akta dibawah tangan cara pembuatannya atau terjadinya tidak dilaksanakan oleh dan atau dihadapan pejabat umum, namun cukup pihak yang berkepentingan.<sup>74</sup> Ada dua macam perjanjian dibawah tangan yakni:<sup>75</sup>

- 1) Perjanjian dibawah tangan yang isinya disusun dan dirumuskan bersama para pihak. Perjanjian dibawah tangan ini naskah perjanjian atau draf perjanjian isinya dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak. Sehingga keinginan para pihak dapat terakomodasi dalam perjanjian yang telah mereka buat. Hal ini

<sup>73</sup> Media Justitia, “ Akta Otentik VS Akta Dibawah Tangan: Mana yang lebih Kuat di Mata Hukum”, <https://www.mediajustitia.com/edukasi-hukum/akta-otentik-vs-akta-di-bawah-tangan-mana-yang-lebih-kuat-di-mata-hukum/> diakses tanggal 21 Juli 2025, pk1. 08.52 WIT.

<sup>74</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1989, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Medan, hal. 110.

<sup>75</sup> Rini Pamungkasih, *Op cit.*, hal. 17.

telah memenuhi asas kebebasan berkontrak dan persamaan dihadapan hukum.

- 2) Perjanjian dibawah tangan yang isi formatnya telah dibakukan oleh salah satu pihak yang keudian disebut perjanjian standar. Misalnya perjanjian sewa menyewa beli biasanya dibuat oleh pihak yang menyewakan. Dalam hal ini pihak yang menyewa tidak dapat mengganti sebagian atau seluruh isi perjanjian, karena sudah dibakukan oleh pihak yang menyewakan. Perjanjian ini menguntungkan salah satu pihak yaitu yang menyewakan. Hal ini merupakan penurunan perjanjian dibawah tangan digunakan dalam suatu perjanjian jual beli, sewa menyewa dan lain sebagainya ditandatangani oleh para pihak tanpa adanya perantara pejabat umum. Untuk itu akta dibawah tangan hanyalah surat yang melibatkan pihak yang terlibat dalam akta tersebut tanpa membawa pejabat umum yang berwenang. Syarat sebuah akta dibawah tangan harus memnuhi syarat formil dan materiil yaitu:<sup>76</sup>

- 1) Syarat formil:
  - a) Berbentuk tertulis atau tulisan
  - b) Dibuat secara partai (dua pihak atau lebih) tanpa bantuan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang

---

<sup>76</sup> Willa Wahyuni, *Loc cit.*

- c) Ditandatangani oleh para pihak
- d) Mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan

2) Syarat materiil:

- a) Keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan atau hukum
- b) Sengaja dibuat sebagai alat bukti. Sah atau tidaknya akta autentik atau akta di bawah tangan tidak ditentukan berdasarkan bentuk akta tersebut, melainkan ditentukan dari terpenuhinya syarat sah perjanjian apabila akta tersebut berupa perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak. Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, adanya objek perjanjian, dan suatu sebab yang halal.

Pasal 1875 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka, ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu.”

Dengan mendasarkan pada ketentuan pasal ini, akta di bawah tangan yang telah ditandatangani dianggap menjadi otentik dimuka hukum dan dianggap kuat sebagai bukti dalam pandangan hukum. Selain itu, akta dibawah tangan dianggap sah apabila

memenuhi syarat-syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.<sup>77</sup>

Perjanjian dibawah tangan akan mempunyai kekuatan yang autentik, apabila perjanjian yang telah disusun oleh para pihak, dirumuskan dan diajukan kepada pejabat notaris untuk kemudian dibacakan dihadapan para pihak. Tindakan untuk mengajukan naskah perjanjian yang telah disusun dan dirumuskan oleh para pihak kepada pejabat notaris untuk kemudian dibacakan dihadapan para pihak disebut dengan *legalisasi*. Cara lain untuk mengesahkan suatu perjanjian dibawah tangan agar mempunyai kekuatan pembuktian adalah dengan mendaftarkan perjanjian kepada notaris untuk dicatatkan dalam buku khusus. Pendaftaran oleh pejabat notaris dalam buku khusus disebut dengan *gewaamerkt*. Berbeda dengan legalisasi pendaftaran dalam buku khusus notaris dilakukan setelah perjanjian ditandatangani oleh para pihak yang membuat perjanjian. Jadi perjanjian tidak ditandatangani dihadapan notaris, tetapi baru dibawa kehadapan noatris setelah ditandatangani para pihak.

Dengan didaftarkannya perjanjian yang telah mereka buat pada pejabat notaris para pihak akan mendapatkan tanda terdaftar kalau telah terjadi suatu perikatan atau perjanjian yang dibuat oleh

---

<sup>77</sup> Media Justitia, *Loc cit.*

para pihak tersebut. Namun dengan pendaftaran atau *gewaarmerkt* kepada notaris tidak berarti perjanjian dibawah tangan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian notariil atau legalisasi. Notaris dalam hal ini hanya mencatat dan mebukukan perjanjian dibawah tangan, tanpa mengetahui pasti atau menjamin tanggal dan tandatangan serta isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut.

Suatu perjanjian dibawah tangan sebaiknya dibuat serta ditandatangani oleh saksi-saksi. dua orang saksi saja cukup. Maksudnya agar perjanjian dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak mempunyai daya bukti.<sup>78</sup>

## **5. Asas Perjanjian Jual Beli Tanah**

### **a. Asas Konsensualisme**

Asas Konsensualisme adapt disimpulaka dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata, yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Maksud dari asas konsensualisme adalah bahwa suatu perjanjian sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, tentunya ketika syarat lainnya sudah terpenuhi.<sup>79</sup>

### **b. Asas Terang**

---

<sup>78</sup> Rini Pamungkasih, *Loc cit.*

<sup>79</sup> Ratna Artha Windari, *Op cit.*, hal 9.



Jual beli tanah harus dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi, biasanya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut diperkuat oleh fungsi PPAT sendiri yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yaitu:

- 1) Menjamin kebenaran terkait status tanah, pemegang hak lama dan pemegang hak yang baru, serta keabsahan bahwa pengalihannya telah dilakukan sesuai ketentuan dan hukum yang berlaku.
- 2) Sebagai representasi dari warga setempat sebagai bentuk terpenuhinya unsur publisitas.

c. Asas Tunai

Asas tunai adalah pemberian hak dan pembayaran harga tanah dilaksanakan pada saat yang sama. Selanjutnya asas memiliki arti pembayaran dilakukan sampai lunas sesuai kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli.<sup>80</sup>

Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilaksanakan langsung tapi punya definisi menjalankan pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati. Asas tunai

---

<sup>80</sup> Salma Hamidah, 2024, "Memahami Asas Tunai dan Terang dalam Jual Beli", <https://www.detik.com/properti/berita/d-7220528/memahami-asas-tunai-dan-terang-dalam-jual-beli-tanah> diakses tanggal 21 Juli 2025, pkl. 14.10.

terpenuhi ketika terjadi 2 (dua) perbuatan hukum dalam proses jual beli tanah yang dilakukan secara bersamaan, yaitu:<sup>81</sup>

- 1) Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli; dan
- 2) Perbuatan hukum pembayaran harga dari pembeli kepada penjual.

d. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan atau dalam bahasa Belanda disebut *evenwicht* atau *evenwichting*, dan dalam bahasa Inggris disebut *equality*, *equal*, atau *equilibrium* bermakna leksikal “sama, sebanding” menunjuk pada suatu keadaan, posisi, derajat, berat dan lain-lain.

Asas keseimbangan tercermin ketika para pihak yang akan membuat perjanjian di beri kebebasan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata. Kebebasan yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata tersebut tidaklah mutlak, melainkan harus diimbangi dengan aturan yang menyatakan bahwa kebebasan tersebut diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang, keputusan, dan kebiasaan, kesusilaan dan ketertiban umum dalam pembuatan mau pelaksanaannya.

---

<sup>81</sup> Stella Defany Muslim et al., 2023, Penerapan Atas Terang dan Tunai, *Jurnal Supermasi*, No. 2, Vol. 13, hal.65. url: <https://ejournal.unisbablitar.ac.id/index.php/supremasi/article/view/2193> diakses tanggal 21 Juli 2025, pkl. 14.11.

Perjanjian jual beli harus adil dan seimbang bagi kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli, Penerapan asas ini memastikan tidak ada pihak yang dirugikan dan hak-hak masing-masing pihak terpenuhi.

e. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan kontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:<sup>82</sup>

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya
- 4) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah memiliki kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Kebebasan ini mencakup hak untuk menentukan objek perjanjian, harga, cara pembayaran, dan hal-hal lain yang dianggap perlu.

f. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak

---

<sup>82</sup> Salim H.S., *Op cit.*, hal. 9.

yaitu penjual dan pembeli melaksanakan isi dari perjanjian yang dibuat.<sup>83</sup>

Setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, yaitu jujur, patuh pada aturan, dan tidak bermaksud merugikan pihak lain. Asas ini menekankan pentingnya kejujuran dan kepercayaan dalam menjalankan perjanjian jual beli.

g. Asas Pembuktian

Dalam perjanjian jual beli, asas pembuktian berlaku untuk membuktikan kebenaran suatu peristiwa atau hak yang menjadi dasar gugatan. Asas ini mengharuskan pihak yang mengaku mempunyai hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk membuktikan kebenaran dalilnya di depan hakim. Pembuktian dalam perjanjian jual beli dapat dilakukan dengan berbagai alat bukti, seperti surat, saksi, persangkaan, pengakuan, atau sumpah.<sup>84</sup>

Perjanjian jual beli tanah, terutama yang melibatkan peralihan hak atas tanah, memerlukan pembuktian yang sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Akta jual beli yang dibuat oleh

---

<sup>83</sup> *Ibid.* hal. 10.

<sup>84</sup> Maisarah Sunge, 2012, Beban Pembuktian dalam perkara Perdata, *Jurnal Universitas Negeri Gorontalo*, No. 2, Vol. 4. url: <https://ejurnal.ung.ac.id/index.php/JIN/article/download/715/658> diakses tanggal 21 Juli 2025, pkl. 21.37 WIT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan alat bukti yang sah dan penting dalam proses peralihan hak atas tanah.

#### *h. Asas Pacta Sunt Servanda*

Di Indonesia, asas *pacta sunt servanda* diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal tersebut menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ini berarti bahwa perjanjian yang sah memiliki kekuatan mengikat seperti undang-undang, dan para pihak terikat untuk melaksanakannya.<sup>85</sup> Kalimat ini menggambarkan larangan bagi semua pihak termasuk hakim untuk mencampuri isi perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak tersebut. Oleh karenanya asas ini disebut juga asas kepastian hukum. Asas ini dapat dipertahankan sepenuhnya dalam hal:

- 1) Kedudukan para pihak dalam perjanjian itu seimbang.
- 2) Para pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum

### **D. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah**

---

<sup>85</sup> Arie Nurwanto dan Ida Hanifah, 2023, Tinjauan Yuridis Asas Pacta Sunt servanda dalam Perjanjian Pembiayaan Kredit Kendaraan Bermotor (Study Komparatif KUH Perdata Dan Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Tentang Perlindungan Konsumen), *Jurnal Iuris Studia: Jurnal kajian Hukum*, No. 3, Vol. 3, hal. 280. url: [https://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/iuris/article/download/316/292?\\_cf\\_chl tk=FfBjFil6VKG1TZqqfFkoWWHOyLAA7i0fhJpMxKGTTCM-1745337416-1.0.1.15SnlxZKZyKaGlqX7WQR8yXfOqxuThlUyQ7xNsNJjZUc](https://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/iuris/article/download/316/292?_cf_chl tk=FfBjFil6VKG1TZqqfFkoWWHOyLAA7i0fhJpMxKGTTCM-1745337416-1.0.1.15SnlxZKZyKaGlqX7WQR8yXfOqxuThlUyQ7xNsNJjZUc) dikases tanggal 26 Juli 2025, pkl. 18.14.

## 1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA diperinci macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA menetapkan macam hak atas tanah, yaitu:<sup>86</sup>

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa untuk Bangunan
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat kita temui dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyatakan “*Peralihan hak atas tanah dan hak milik*

---

<sup>86</sup> Urip Santoso, *Op cit.*, hal. 19.



*atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

Jika terjadi peralihan hak atas tanah, maka harus dibuat sebuah akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Namun, dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah juga dinyatakan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Kategori kadar kebenaran yang dianggap cukup sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah tidak dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal Penjelasan sehingga yang menentukan kadar kebenarannya adalah Kepala Kantor Pertanahan.

Pada dasarnya terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, sedangkan

dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya. Contoh peralihan hak atas tanah karena beralih misalnya yaitu pewarisan, sedangkan untuk peralihan hak atas tanah karena dialihkan misalnya yaitu melalui jual beli. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli biasanya dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), setelah dilaksanakannya kewajiban-kewajiban sebagaimana PPJB maka dibuatlah Akta Jual Beli (AJB).<sup>87</sup>

## 2. Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Berikut penjelasan dalam peralihan hak atas tanah.<sup>88</sup>

### a. Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena

<sup>87</sup> Hukum Expert, 2020, “Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah”, <https://hukumexpert.com/bukti-peralihan-hak-atas-tanah/?detail=ulasan> diakses tanggal 26 Juli 2025, pkl. 20.57.

<sup>88</sup> Persekutuan Perdata Doni Budiono dan Rekan, 2020, “Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah”, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/> diakses tanggal 26 Juli 2025, pkl. 21.33.

pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

- 1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.*
- 2) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.*

b. Peralihan hak atas tanah melalui hibah

Berdasarkan Pasal 1666 KUHPdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang-undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1684 KUHPerdara dinyatakan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUHPerdara ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

Menurut Pasal 1672 KUHPerdara, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

c. Peralihan hak atas tanah melalui lelang

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu :

- 1) Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.
- 2) Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

d. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Dalam KUHPdata Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya

untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar.

### **3. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah**

Berdasarkan Pasal 1 Angka 20 PP 24 Tahun 1997, Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kemudian mengacu kepada Pasal 32 Ayat (1) PP 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>89</sup>

Surat tanda bukti hak ini dinamakan “Sertifikat” dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, artinya bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima

---

<sup>89</sup> Bagus Sujatmiko, “Kedudukan Sertifikat Sebagai Alat Bukti dan Perlindungan Hukumnya Terhadap Gugatan”, [https://pnlarantuka.go.id/main/images/ARTIKEL/1\\_ARTIKEL\\_1\\_PAK\\_BAGUS.pdf](https://pnlarantuka.go.id/main/images/ARTIKEL/1_ARTIKEL_1_PAK_BAGUS.pdf) diakses tanggal 27 Juli 2025, pkl. 08.33 WIT.



oleh hakim, sebagai keterangan yang benar, sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.<sup>90</sup> Dari pengertian tersebut terdapat dua unsur utama yang paling penting yakni:

a. Sebagai tanda bukti hak

Dalam kedudukannya sebagai tanda bukti hak maka sertifikat tanah dapat menunjukan subyek hukum mana yang dianggap berhak atau sebagai pemilik dari sebuah obyek benda berupa tanah;

b. Sebagai alat pembuktian yang kuat

Apabila suatu waktu terdapat gugatan atau tuntutan hukum di pengadilan atas objek tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya, maka semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya.<sup>91</sup>

## **E. Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Prespektif Islam**

### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Prespektif Islam**

Al- Quran telah menetapkan bahwa jual beli merupakan praktek yang halal dilakukan, sedangkan praktek riba merupakan transaksi yang termasuk dosa. Allah berfirman:

---

<sup>90</sup> Ali Achmad Chomzah, 2005, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, hal.57.

<sup>91</sup> Arifin Bur dan Desi Apriani, 2017, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yangn Kuat Dalam Hubungan Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, UIR Law Review, Jakarta, hal. 137.

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya. (QS Al-Baqarah Ayat 275)

Selain menetapkan tentang hukum jual beli, Al-Quran juga menyebutkan bahwa praktek jual beli hendaknya didasari adanya keridaan antara pelaku jual beli itu sendiri. Allah berfirman:

تَقْتُلُوا وَلَا مِّنْكُمْ تَرَاضٍ عَنْ تِجْرَةٍ تَكُونُ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالُكُمْ تَأْكُلُوا لَا ءَامِنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنَّ ۖ أَنْفُسَكُمْ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS An-Nisa Ayat 29)

Berdasarkan dua ayat diatas, di dalam Al-Quran menggunakan dua kata berbeda, yaitu kata *البيع* dan *تجارة*. Kata *al-bai* berarti menjual, menukar, dan mengganti (sesuatu dengan sesuatu yang lain) dan *at-tijarah* berasal dari bahasa Arab *tajara* yang berarti berdagang atau berniaga.<sup>92</sup>

Jual beli dalam pandangan hadits nabi termasuk pekerjaan yang dianjurkan. dalam beberapa hadits disebutkan bahwa praktek jual beli merupakan suatu pekerjaan yang sangat mulia.

"عَنْ شَرِيكَ، عَنْ وَائِلٍ، عَنْ جُمَيْعِ بْنِ عُمَيْرٍ، عَنْ عَمِّهِ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ:

«خَيْرُ الْكَسْبِ بَيْعٌ سَالِمٌ لَا غِشَّ فِيهِ»"

*"Dari Jumai bin Umair; Nabi Muhammad shallallahu 'alaihi wasallam pernah ditanya tentang pekerjaan yang paling utama? Nabi menjawab: jual beli yang mabrur dan pekerjaan hasil sendiri."*

Kata mabrur pada hadits diatas adalah jual beli yang sesuai dengan hukum syara dalam kesahihan jual belinya, baik dalam etika jual beli, tidak ada hal yang tidak sesuai dengan syara seperti berbohong, menipu, membohok-bodohi atau bersumpah palsu. Nabi Muhammad berfatwa apabila pelaku jual beli itu jujur dalam jual belinnya, maka mereka dimasukan dalam golongan yang pasti akan masuk surga.

وَالشُّهَدَاءُ وَالصَّدِيقِينَ النَّبِيِّينَ مَعَ الْأَمِينِ الصَّدُوقِ التَّاجِرِ"

<sup>92</sup> Muhammad Rizqi Romdhon, 2015, *Jual Beli online Menurut Madzhab Asy-Syafi'I*, Cetakan Pertama, Pustaka Cipasung, Tasikmalaya, hal.8.

*“Seorang pedagang yang jujur dan Amanah akan Bersama para nabi dan orang-orang shiddiqin dan para syuhada.”*

Jual beli diatur dalam oleh hukum syariah dalam bab yang dinamakan *mu'amalat*, yang dimaksud *mu'amalat* adalah tukar menukar barang atau sesuatu yang memberi manfaat dengan cara yang ditentukan. Sedangkan jual beli adalah menukar suatu barang yang lain dengan cara teetentu (akad).<sup>93</sup>

Perjanjian jual beli tanah menurut syariat adalah perjanjian dimana salah satu pihak berjanji akan menyerahkan barang objek jual beli berupa tanah dengan suka rela atau memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah/uang).

## **2. Rukun dan Syarat Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Prespektif Islam**

Agar perjanjian/ akad jual beli yang dibuat oleh para pihak mempunyai daya ikat, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat dan rukunnya. adapun rukun dalam jual beli meliputi adanya penjual dan pembeli, adanya uang dan benda, serta adanya lafaz. Sedangkan syarat perjanjian jual belinya terdiri dari syarat subjek, syart objek dan lafaz, penjelasannya sebagai berikut:<sup>94</sup>

<sup>93</sup> *Ibid.* hal. 11.

<sup>94</sup> Abdul Ghofur Ansori, 2018, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta. hal. 47.

a. Syarat subyek

- 1) Berakal sehat
- 2) Dengan kehendaknya sendiri
- 3) Keduanya tidak mubazir
- 4) Baliq (sudah dewasa)

b. Syarat objek

a. Bersih barangnya

Didalam ajaran islam dilarang melakukan jual beli barang-barang yang mengandung unsur najis atau barang-barang yang nyatanya diharamkan oleh ajaran agama, misalnya darah, minuman keras, daging babi, daging anjing, bangkai dan lain-lain.

b. Dapat dimanfaatkan

Barang yang diperjual belikan harus mempunyai manfaat, sehingga pihak yang membeli tidak merasa dirugikan.

c. Milik orang yang melakukan akad

Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus benar-benar milik penjual secara sah

d. Mampu menyerahkannya

Barang harus sudah ada, diketahui wujud dan jumlahnya pada saat perjanjian jual beli tersebut diadakan.

e. Mengetahui

Barang yang menjadi objek jual beli, harus secara jelas diketahui spesifikasinya, jumlahnya, timbangannya dan kualitasnya.

- f. Barang yang diakadkan ada di tangan

Objek perjanjian harus benar-benar ada berada di bawah kekuasaan pihak penjual.

- c. Syarat sah perjanjian jual beli menyangkut lafazh

Sebagai sebuah perjanjian harus dilafazhkan artinya secara lisan atau tertulis disampaikan kepada pihak lain. Dengan kata lain lafazh adalah ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya yang mengesankan bahwa akad itu sudah berlangsung.

### 3. **Macam-Macam Jual Beli Dalam Prespektif Islam**

- a. Murabahah

Murabahah adalah harga beli ditambah dengan keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak dan bisa dilakukan tawar menawar margin keuntungannya. Syaikh Al-Islam Ibnu Taimiyah meriwayatkan tentang adanya satu kesepakatan yaitu seseorang membeli barang secara kredit disertai dengan tambahan harga dengan tujuan menggunakan barang tersebut untuk memperjualbelikannya.

- b. Salam

Salam merupakan jual beli dengan tukar menukar antara hutang dengan barang. Salam dapat didefinisikan sebagai akad jual beli



dimana barang dipesan terlebih dahulu sesuai spesifikasinya namun pembayarannya dilakukan secara tunai saat itu juga. Rukun dalam salam yaitu adanya penjual dan pembeli, adanya modal uang, adanya barang, dan sighat atau ucapan. Syarat-syarat dalam akad salam yaitu:

- a. Uang dibayar terlebih dahulu.
  - b. Barang menjadi utang penjual dan harus diberikan sesuai waktu yang dijanjikan.
  - c. Barang harus jelas ukurannya, takarannya, bilangannya, sifat-sifat barangnya.
  - d. Disebutkan tempat menerimanya.
- c. Istishna

Istishna merupakan akad jual beli yang dapat dilakukan secara langsung atau dengan perantara dimana terjadi dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu. Rukun jual beli istisna ada tiga yaitu dua pihak melakukan transaksi, sighat, barang yang ditransaksikan. Sedangkan syarat-syarat jual beli istishna yaitu:

- 1) Ba'i mengikat kedua pihak sepakat, dan kedepannya tidak boleh ada tawar menawar isi akad.
- 2) Ba'I istishna dapat dilakukan pada barang yang dipesan.
- 3) Identifikasi barang dan deskripsi harus sesuai permintaan pesanan.

4) Pembayaran dilakukan diwaktu dan tempat yang disepakati.

d. Ijarah

Ijarah merupakan transaksi jual beli jasa. Dalam hal ini sering dikenal dengan sebutan sewa menyewa atas suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Ijarah dapat diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan pemilik atas barang itu sendiri.<sup>95</sup>



---

<sup>95</sup> Nandang Ihwanudin et al., 2022, *Etika Bisnis Dalam Islam (Teori dan Aplikasi)*, Cetakan Pertama, Widina Bakti Persada Bandung, Bandung, hal. 56.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### **A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanpa Kehadiran Penjual Berdasarkan Putusan No. 81/PDT.G/2024/PN.Son**

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum preventif merupakan pencegahan terjadinya pelanggaran hukum dalam bentuk aturan-aturan hukum keberadaan perlindungan ini melalui tercangkup dalam peraturan perundang-undangan terkait. Sedangkan perlindungan hukum represif lebih pada tindakan langsung dengan penyelesaian atas pelanggaran hukum melalui perangkat-perangkat hukum. Prinsip-prinsip dasar pada teori perlindungan hukum antara lain:<sup>96</sup>

##### 1. Prinsip Keadilan

Prinsip ini menekankan bahwa setiap orang harus diperlakukan secara adil dan sama dihadapan hukum. Dalam Implementasinya prinsip keadilan dapat diterapkan pada berbagai situasi, seperti perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik.

##### 2. Prinsip Kepastian Hukum

---

<sup>96</sup> Fajar Rachmad Dwi Misra, *Op cit.*, hal.49.

Prinsip ini menekankan bahwa hukum harus jelas dan dapat dipahami oleh semua orang. Dalam Implementasinya prinsip keadilan dapat diterapkan pada berbagai situasi, seperti perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik.

### 3. Prinsip Hak Asasi Manusia

Prinsip ini menekankan bahwa setiap orang memiliki hak-hak yang sama yang harus dihormati oleh semua pihak.

### 4. Prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip ini menekankan bahwa hukum harus melindungi hak-hak hukum individu ataupun kelompok dari tindakan yang merugikan.

Secara hukum pembeli beritikad baik yang tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan harus diberikan perlindungan hukum. ada dua macam perlindungannya yaitu:<sup>97</sup>

#### 1. Perlindungan Internal

Perlindungan hukum internal pada dasarnya perlindungan hukum yang dibuat sendiri oleh para pihak pada saat membuat suatu perjanjian, klausula yang dibuat dapat terliput dalam suatu perjanjian atas dasar kesepakatan. suatu perlindungan hukum terwujud ketika kedudukan para pihak (bargaining power) yang seimbang, maka berdasar pada kebebasan berkontrak memiliki keleluasaan dalam pernyataan kehendak terkait kepentingan para pihak.

---

<sup>97</sup> *Ibid.* hal.51

## 2. Perlindungan Hukum Eksternal

Perlindungan hukum eksternal yang diterapkan oleh penguasa melalui regulasi terhadap kepentingan pihak yang dalam kedudukan lemah, berlandaskan pada hakikat aturan undang-undang yang tidak berat sebelah dan sifat memihak, secara proporsional juga memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum yang seimbang sedini mungkin terhadap pihak lainnya.

Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Dari hasil tinjauan literatur, telah dapat dilihat adanya kesepakatan di antara para penulis bahwa pembeli yang beritikad baik seharusnya ditafsirkan sebagai pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli.<sup>98</sup> Menurut Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengatur tentang pembeli yang beritikad baik melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) yaitu SEMA No. 4 Tahun 2016, pada bagian Perdata Umum mengenai kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 bagian 3 KUHPerdata sebagai berikut:<sup>99</sup>

---

<sup>98</sup> Damario Tanoto dan Aad Nurdin Rusyad, 2022, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah, *Jurnal Kertha Semaya*, No. 7, Vol. 10, hal. 1650. url: <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/87122/44815> diakses tanggal 25 Juli 2025, pkl. 22.51.

<sup>99</sup> Fajar Rachmad Dwi Misra, *Loc cit.*

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
  - a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau
  - b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) atau
  - c. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut hukum adat, yaitu:
    - 1) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - 2) Didahului dengan penelusuran mengenai status tanah objek jual beli yang berdasarkan penelusuran tersebut menunjukn bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual
    - 3) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak
2. Melakukan kehati-hatian dengan menelusiri hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain: :
  - a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau
  - b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita atau



- c. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status jaminan/hak tanggungan atau
- d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, rill dan terang. Sifat tunai berarti penyerahan dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, sedangkan sifat rill berarti dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut belumlah terjadi jual beli. hal ini diperkuat dalam Putusan MA No.271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/971. Prmberlakuan PP No 24 Tahun 1997 membuat proses jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT dan dilakkukan secara terang dengan dipenuhinya syarat sahnya perjanjian jual beli. Dalam perjanjian jual beli tanah terdapat dua perbuatan hukum yaitu:

1. Perjanjian jual beli tanah yang dibuat dengan Akta Notaris atau Akta Dibawah tangan, yang pengaturannya termasuk dalam hukum perjanjian sebagai bagian dari hukum perikatan dalam Buku II KUH Perdata, artinya saat dilakukan perjanjian belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan dibawah tangan. peralihan ha katas tanah secara dibawah tangan dilakuakan didepan kepala desa oleh

pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi.

2. Peralihan hak atas tanah dibawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materi atau kertas segel didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli dilakukan dengan dibawah tangan dapat dikuatkan dengan para saksi sah menurut hukum adat.
3. Jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli dalam hukum adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.
4. Adapun jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah.
5. Penyerahan yuridis (*juridische levering*) yang diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama yang dibuat oleh atau dihadapan Kepala Kantor Pertanahan sebagai *Overschrivingsambtenaar*, artinya pemindahan

hak atas tanah yang diperjualbelikan akan terjadi setelah dilakukan penyerahan yuridis.

Perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik dalam Putusan Perkara Perdata Wanprestasi No. 81/PDT.G/2024/PN.Son:

1. Menyatakan bahwa pembeli (Tergugat) adalah pembeli yang beritikad baik dan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), hal ini sesuai dengan teori perlindungan hukum preventif yang dimaknai sebagai perlindungan hukum kebendaan antara pembeli dan bendanya dalam hal ini adalah hak atas tanah Perlindungan ini diberikan karena dia memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik. Perjanjian jual beli menjadi alas hak yang sempurna bagi pembeli untuk mempertahankan hak atas tanah yang dibelinya, namun perjanjian jual beli yang menjadi bukti terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli tidak dilakukan dihadapan notaris sehingga perjanjian tersebut menjadi akta dibawah tangan.
2. Menyatakan SAH perjanjian jual beli dibawah tangan/akta dibawah tangan dan mengizinkan Pembeli untuk menggunakan putusan pengadilan sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) dalam proses balik nama, hal ini sesuai dengan perlindungan hukum represif yang dimaknai bahwa setiap orang harus diperlakukan secara adil dan sama dihadapan hukum. Atas dasar pertimbangan hakim melalui beberapa persidangan mengumpulkan bukti-bukti tertulis dan dengan mengadirkan saksi-saksi mengambil keterangan

serta dilakukan pengecekan dokumen/sertifikat tanah secara menyeluruh. Dan didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian bahwa perjanjian tersebut sah karena tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, namun dalam hal ini perjanjian tersebut merupakan akta dibawah tangan karena perjanjian tersebut dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang. Akta dibawah tangan akan mempunyai kekuatan yang sama dengan akta autentik apabila tidak adanya sanggahan dari para pihak yang melakukan perjanjian jual beli dalam akta tersebut. Prinsip dasar pada teori perlindungan hukum yaitu prinsip keadilan ini sesuai dengan putusan hakim tentang putusan serta merta yang menyatakan bahwa putusan hakim bisa digunakan layaknya akta jual beli dalam proses balik nama sertifikat.

**B. Pertimbangan Hakim dalam Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Kehadiran penjual Berdasarkan Putusan No. 81/PDT.G/2024/PN.Son**

Pertimbangan hakim adalah dasar pemikiran atau penalaran yang digunakan oleh hakim dalam dalam membuat putusan pengadilan. Seorang hakim dalam mempertimbangkan suatu kasus dapat merujuk pada berbagai sumber hukum, termasuk peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, doktrin hukum ataupun hukum kebiasaan.<sup>100</sup> Dalam Pasal 50 Undang-

---

<sup>100</sup> Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cetakan ke VIII, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 58.

Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang juga menegaskan bahwa Alasan-alasan sebagai dasar putusan dan pasal peraturan perundang-undangan yang terkait ataupun sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan sebagai dasar dalam mengadili harus termuat didalam suatu putusan pengadilan. Setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan. Berdasarkan Undang-undang Kekuasaan Kehakiman Pasal 53, berbunyi:

- (1) Dalam memeriksa dan memutus perkara, hakim bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya.
- (2) Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar.

*Legal reasoning* diartikan sebagai pencarian “*reason*” tentang hukum atau pencarian dasar tentang bagaimana seorang hakim memutuskan perkara/kasus hukum. *Legal reasoning* merupakan bagian dari putusan pengadilan dalam memutuskan suatu perkara dalam merumuskan dan menyusun pertimbangan hukum. Hakim dalam merumuskan dan menyusun serta memutuskan suatu kasus dengan pertimbangan hukum *legal reasoning* harus cermat, sistematis dan dengan bahasa Indonesia yang benar dan baik.

---

Pertimbangan hukum tersebut harus lengkap berisi fakta peristiwa, fakta hukum, perumusan fakta hukum penerapan norma hukum baik dalam hukum positif, hukum kebiasaan, yurisprudensi serta teori-teori hukum dan lain-lain yang mencerminkan asas kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan bagi para pihak,<sup>101</sup>

*Legal reasoning* hakim sangat terkait dengan tugas pokok seorang hakim, yaitu bertugas menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya, kemudian hakim meneliti perkara dan akhirnya mengadili yang berarti memberi kepada yang berkepentingan hak atau hukumnya.<sup>102</sup>

Dalam menganalisis pertimbangan hukum yang diambil oleh Majelis Hakim dalam Perkara Perdata Nomor 81/PDT.G/2024/PN.Son, sesuai dengan prinsip hukum acara perdata yang berlaku, berikut penjelasan mengenai pertimbangan hakim dalam kasus ini:

#### 1. Pemanggilan dan Ketidakhadiran Tergugat

Dalam Pertimbangan Hukum, Hakim menimbang bahwa Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan domisili namun tidak hadir dalam persidangan, Ketidakhadiran Para Tergugat tersebut bukan

---

<sup>101</sup> Nur Iftitah Isnantiana, 2017, *Legal Reasoning Hakim dalam Pengambilan Keputusan Perkara di Pengadilan*, *Jurnal Universitas Muhammadiyah Purwokerto*, No. 2, Vol. 18, hal. 54. url: <https://jurnalnasional.ump.ac.id/index.php/ISLAMADINA/article/view/1920> diakses tanggal 26 Juli 2025, pkl. 09.26 WIT.

<sup>102</sup> Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 108 WIT.



disebabkan oleh suatu halangan yang sah dan juga tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap di muka persidangan. Hal ini sesuai dengan Pasal 125 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) yang mengatur tentang putusan *verstek* (*in Absentia*) yaitu putusan yang dijatuhkan oleh pengadilan kepada tergugat tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara patut. **Akan tetapi karena kehadiran Turut Tergugat maka putusan pengadilan tidak termasuk putusan *verstek*.**

## 2. Pemeriksaan Setempat (*plaatselijk opneming*)

Dalam Pertimbangan Hukum, Hakim melakukan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opneming*) merujuk pada Pasal 189 ayat (2) Rbg, Pasal 180 ayat (1) dan ayat (2) Rbg, SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat yang mempunyai tujuan untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas, dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa. Pemeriksaan objek sengketa ini penting untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai objek sengketa dan mendukung Keputusan Hakim berdasarkan fakta yang terungkap dilapangan. Hal ini sesuai dengan teori kepastian hukum yaitu suatu peraturan perundang-undangan juga harus didasarkan pada sebuah fakta yaitu dengan melakukan pemeriksaan setempat untuk mengetahui kebenaran atas kepemilikan dan kebenaran letak tanah serta alamat yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut.

### 3. Bukti dan Saksi

Dalam Pertimbangan Hukum Hakim, mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, termasuk Surat Perjanjian Jual Beli dan Kwitansi pembayaran. Penggunaan bukti tertulis dan 2 orang saksi menunjukkan bahwa hakim berusaha mengumpulkan informasi yang komperhensif sebelum mengambil keputusan, hal ini sejalan dengan prinsip pembuktian dalam hukum acara perdata, dimana pihak yang mengajukan gugatan memiliki beban untuk membuktikan dalil-dalinya. Beban pembuktian ini diatur dalam Pasal 163 HIR dan 283 RBg sedangkan alat bukti yang sah diatur dalam Pasal 164 HIR dan 284 RBg. Pertimbangan hakim melalui bukti dan saksi ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang menyatakan bahwa hukum harus dirumuskan dengan jelas, yakni dengan adanya beban pembuktian yang dilakukan oleh Penggugat untuk membuktikan suatu kebenaran, sedangkan pengumpulan informasi yang komperhesif mengenai alat bukti tersebut hal ini dilakukan Hakim sebelum mengambil Keputusan atas suatu perkara yang nantinya Keputusan tersebut berlaku bagii para pihak yang terkait dalam perkara tersebut.

### 4. Analisis Terhadap Perjanjian Jual Beli

Dalam Pertimbangan Hukum, Hakim menganalisis perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat 1, berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian dan kewajiban yang harus

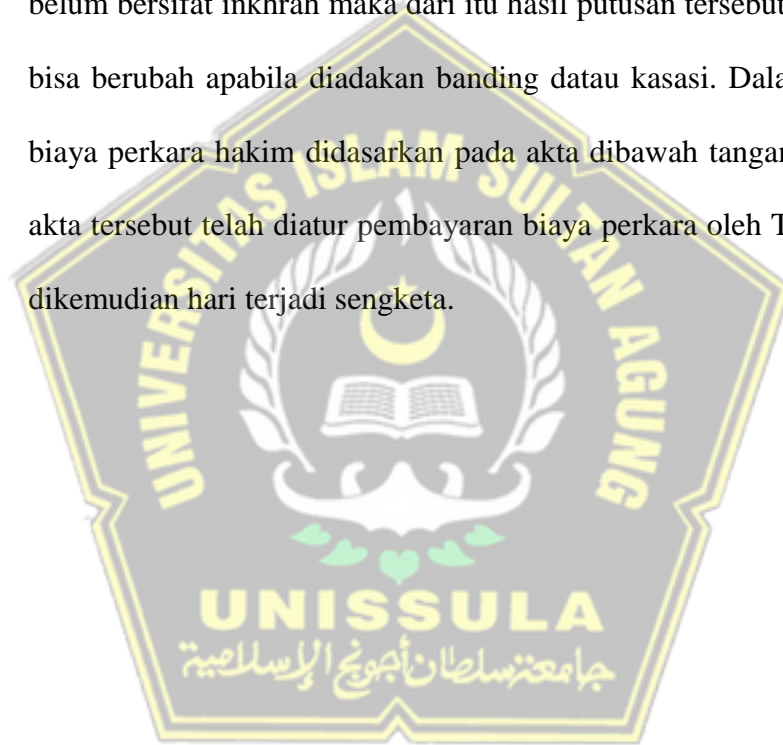
dipenuhi oleh masing-masing pihak. Dalam hal ini hakim menekankan bahwa Tergugat 1 tidak memenuhi kewajibannya untuk mengurus akta jual beli dihadapan PPAT setelah waktu yang ditentukan dalam perjanjian, hal ini merupakan pelanggaran Pasal 4 ayat 2 perjanjian tersebut. Tindakan ini dikategorikan sebagai wanprestasi, yang menjadi dasar hukum Penggugat untuk. Pertimbangan hakim mengenai analisis tentang perjanjian jual beli dengan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sejalan dengan teori kepastian hukum bahwa hukum positif adalah undang-undang. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara ada syarat sahnya perjanjian yang didalamnya memuat syarat subjektif dan syarat objektif, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut **dapat dibatalkan** dan jika syarat objektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut **batal demi hukum**.

##### 5. Kepemilikan dan Balik Nama Sertifikat

Dalam teori kepastian hukum bahwa hukum harus berdasarkan fakta, maka pertimbangan hakim tentang sertifikat yaitu dilakukan pemeriksaan setempat, dan menganalisis perjanjian jual beli yang dilakukan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keputusan hakim mengenai putusan serta merta adalah putusan yang harus dijalankan sesuai fungsinya yaitu digunakan layaknya Akta Jual Beli dalam proses balik nama sertifikat agar pembeli bisa mendapatkan secara utuh hak milik atas tanah tersebut.

#### 6. Putusan dan Biaya Perkara

Dalam memutuskan suatu perkara, putusan Majelis hakim harus mencerminkan bahwa prinsip keadilan dalam hukum acara perdata dimana Hakim harus memberikan Keputusan yang seimbang berdasarkan fakta dan bukti yang ada. Putusan Hakim dalam Tingkat 1 Pengadilan Negeri belum bersifat inkrah maka dari itu hasil putusan tersebut sewaktu-waktu bisa berubah apabila diadakan banding atau kasasi. Dalam memutuskan biaya perkara hakim didasarkan pada akta dibawah tangan dimana dalam akta tersebut telah diatur pembayaran biaya perkara oleh Tergugat apabila dikemudian hari terjadi sengketa.



#### C. Contoh Akta Jual Beli

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)**

**ENI RUSILAH, SH. MKn**

Daerah Kerja Kabupaten Kudus

SK.Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 11-XI-2000

Tanggal 18 Oktober 2000

Jalan KH. Agus Salim Nomor 234 A Kudus 59317, Telp./Fax. (0291)

432171

**AKTA JUAL BELI**

Nomor: 527/2023

*Lembar Pertama/ Kedua*

Pada hari ini, Kamis, tanggal 30-03-2023(tiga puluh Maret tahun dua ribu dua puluh tiga).-----

-----

hadir dihadapan saya ENI RUSILAH, Sarjana Hukum, Magister -----  
Kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Dan Otonomi Daerah/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 18 Oktober 2000 nomor 11-XI-2000 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Se-Kabupaten kudus dan berkantor di Kudus, Jalan KH. Agus Salim nomor: 234 A, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir-akta ini: -----

-----

I. Tuan Andi Didata, Karyawan Swasta, tempat dan tanggal lahir di -  
Kudus, dua puluh delapan September seribu sembilan ratus enam  
puluh (28-9-1960), Warga Negara Indonesia, Pemegang Nomor  
Induk Kependudukan (NIK) nomor: 7354678238760002.

- menurut keterangannya suami yang untuk melakukan tindakan -  
hukum yang tersebut dalam akta ini telah mendapat persetujuan  
-dari satu-satunya isteri yang sah, yang juga turut menghadap ---  
-kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan saksi-saksi yaitu  
-nyonya Riyanti Akmalia , Mengurus Rumah Tangga, tempat dan -  
-tanggal lahir di Pati, lima belas Mei seribu sembilan ratus enam -  
-puluh empat (15-5-1964), Warga Negara Indonesia, Pemegang ---  
--Nomor Induk Kependudukan (NIK) nomor: 2453789764530003,  
--kedua-duanya bertempat tinggal di Kabupaten Kudus,  
Kecamatan Jati, Desa Ploso, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga  
004; -----

- Selaku PENJUAL untuk selanjutnya disebut: -----  
----- “ PIHAK PERTAMA ” -----

II. Tuan Kusuma Atmaja Kurniawan Karyawan Swasta, tempat ----  
-dan tanggal lahir di Kudus, enam Juni seribu sembilan ratus ---  
-sembilan puluh lima (6-6-1995), Warga Negara Indonesia, -----  
-Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) nomor: -----  
-2673897598430001, bertempat tinggal di Kabupaten Kudus, ---  
-Kecamatan Jati, Desa Ploso, Rukun Tetangga 001, Rukun  
Warga 004; -----

- Selaku PEMBELI untuk selanjutnya disebut; -----  
----- “PIHAK KEDUA” -----



Para penghadap dikenal oleh saya Pejabat Pembuat Akta Tanah. -----  
 Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua  
 dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak  
 Pertama: -----

- Hak Milik nomor: 1135/PLOSO, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18-7-1989, Nomor: 2546/1989, seluas  $\pm 124 \text{ m}^2$  (lebih kurang seratus dua puluh empat meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): -----11150306.02534, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang -----Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : -33.19.030.008.006-0105.0, Penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk non pertanian. -----

Berdasarkan alat bukti berupa : -----

- Sertipikat Hak Milik nomor: 1135, Desa Ploso, Kecamatan -----  
 Jati, Kabupaten Kudus, tercatat atas nama: Andi Didata terletak di:
- Propinsi : Jawa Tengah; -----
- Kabupaten : Kudus; -----
- Kecamatan : Jati; -----
- Desa/Kelurahan : Ploso; -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

- Bangunan (-bangunan) yang sekarang ada di atasnya beserta turutan

turutannya dan/atau dikemudian hari didirikan diatas tanah itu dan segala sesuatu yang ada dan tertanam diatasnya atau hasil karya yang-- telah/akan ada yang merupakan satu kesatuan

dengan tanah tersebut.-----

-----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut -

-

“Objek Jual Beli”. -----

-

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

-

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 165.000.000,- (seratus ---  
enam puluh lima juta rupiah) -----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang  
tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang  
tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah  
(kuitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat – syarat sebagai berikut: -----

----- Pasal 1 -----

-

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah ----  
menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang --  
didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut  
di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

-

----- Pasal 2 -----

-

Pihak Pertama menjamin bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak

-

tersangkut dalam suatu sengketa, bebas sitaan, tidak terikat sebagai

-

jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat,  
dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek -----  
jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan  
Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil  
pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan  
tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling  
mengadakan gugatan. -----

----- Pasal 4 -----

Jika pendaftaran haknya ditolak oleh Instansi Badan Pertanahan ----  
Nasional, maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan.----  
Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa  
-penuh kepada pihak kedua dalam hal dasar-dasar yang menurut  
hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa untuk dan atas  
nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada  
pihak lain dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai  
kuasa dan jika ada- pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak  
kedua. -----

----- Pasal 5 -----

-

- Kedua belah pihak dengan ini menyatakan bahwa segala sesuatu  
yang telah diterangkan dan tertulis jelas termasuk harga yang telah

disepakati oleh kedua belah pihak dalam akta ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab para pihak. -----

-

- Apabila terjadi ketidakbenaran dikemudian hari dari para pihak, dengan ini membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan para saksi dari segala tuntutan dan/atau gugatan berupa apapun dan dari manapun juga. -----

-

#### ----- Pasal 6 -----

-

- Para pihak menyatakan, jika terjadi sengketa baik didalam maupun diluar pengadilan, baik secara perdata dan pidana tidak akan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan cara dan ---

-

bentuk apapun. -----

- Para pihak menjamin dan oleh karena itu bertanggung jawab atas -- kebenaran identitas dan segala keterangan/data yang disampaikan kepada saya, Pejabat, baik secara lisan maupun tertulis, jika suatu hari terbukti tidak benar menjadi tanggung jawab para pihak sepenuhnya dan membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari akibat hukum secara Perdata dan Pidana. -----

- Bahwa segala ucapan atau keterangan para pihak yang ditulis dalam akta ini adalah benar, jika tidak benar maka menjadi tanggung jawab para pihak dan tidak akan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). -----

-----

- Para pihak dengan ini pula menyatakan telah mengetahui dan mengerti isi akta ini. -----

----- Pasal 7 -----

-

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih -

-

tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor

Pengadilan Negeri Di Kudus. -----

----- Pasal 8 -----

-

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

-

- Nyonya Amira Amarta, Wiraswasta, tempat dan tanggal lahir di -  
Kudus, sepuluh Januari seribu sembilan ratus delapan puluh enam (10-1-1986), Warga Negara Indonesia, Pemegang Nomor Induk -----Kependudukan (NIK) nomor: 2457869987640001, bertempat tinggal di Kabupaten Kudus, Kecamatan Kota Kudus, Desa Singocandi, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 002; -----

-----

- Nona Putri Amalia, tempat dan tanggal lahir di Kudus, sebelas -----  
Maret dua ribu satu (11-3-2001), Pelajar/Mahasiswa, Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) nomor: 8965345677980001, bertempat tinggal di Kabupaten Kudus, Kecamatan Bae, Desa

Gondangmanis, Dukuh Kadilangon, Rukun Tetangga 005, Rukun  
Warga 009; -----

Sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka

-

sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak

-

Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini  
ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para  
saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu)  
rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu)  
rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor  
Pertanahan Kabupaten Kudus untuk keperluan pendaftaran  
peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

( \_\_\_\_\_ )

Persetujuan Isteri

( \_\_\_\_\_ )

Saksi

Saksi

( \_\_\_\_\_ ) ( \_\_\_\_\_ )



Pejabat Pembuat Akta Tanah

( **ENI RUSILAH, SH. MKn** )



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Perlindungan hukum pembeli beritikad baik berdasarkan Keputusan Pengadilan Nomor 81/PDT.G/2024/PN.Son yaitu Menyatakan bahwa pembeli (Tergugat) adalah pembeli yang beritikad baik dan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), hal ini sesuai dengan teori perlindungan hukum preventif yang dimaknai bahwa pembeli memperoleh hak tanah tersebut dengan itikad baik berdasarkan perjanjian jual beli. Menyatakan SAH perjanjian jual beli tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian bahwa perjanjian tersebut sah karena tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, namun dalam hal ini perjanjian tersebut merupakan akta dibawah tangan karena perjanjian tersebut dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang. Akta dibawah tangan akan mempunyai kekuatan yang sama dengan akta autentik apabila tidak adanya sanggahan dari para pihak yang melakukan perjanjian jual beli dalam akta tersebut. Prinsip dasar pada teori perlindungan hukum yaitu prinsip keadilan ini sesuai dengan putusan hakim tentang putusan serta merta yang menyatakan bahwa putusan hakim bisa digunakan layaknya akta jual beli dalam proses balik nama sertifikat.

2. Pertimbangan hakim dalam memutuskan Perkara Perdata Wanprestasi Nomor 81/PDT.G/2024/Son yaitu Pertimbangan hukum hakim dalam perkara ini sejalan dengan teori kepastian hukum, yaitu melakukan pemeriksaan setempat, untuk menemukan fakta dilapangan, dan melakukan pemeriksaan alat bukti dan saksi-saksi untuk mendapatkan informasi yang komperhensif serta melakukan analisis perjanjian jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Putusan Pengadilan Negeri pada Tingkat 1 belum inkrah, jika ada upaya Banding maka hasil putusan ini bisa berbanding terbalik dengan putusan berikutnya,

#### **B. Saran**

1. Konsep pengaturan itikad baik dalam jual beli tanah sebaiknya diatur sendiri dalam perjanjian karena untuk melindungi kepentingan baik penjual atau pembeli.
2. Peralihan hak melalui jual beli harus dilakukan dengan itikad baik dengan kriteria melakukan transaksi jual beli yang berobjek tanah harus dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yaitu dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang baik Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar akta yang dibuat menjadi akta yang autentik yang mempunyai kekuatan sebagai alat bukti dan melakukan

kehati-hatian dengan menelusuri hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, seperti penjual dan status objek tanah tersebut.

3. Apabila jual beli dilakukan menurut hukum adat yaitu secara tunai dan dilakukan tidak dihadapan yang berwenang atau dengan menggunakan perjanjian dibawah tangan maka harus diupayakan untuk mempercepat proses balik nama sertifikat tanah dengan membuat AJB di PPAT agar sertifikat bisa segera dibalik nama atas nama pembeli, hal ini dilakukan agar mendapat kepastian hukum bagi pembeli dan mengurangi potensi sengketa dimasa depan.
4. Lembaga pemerintahan seperti Badan Pertanahan Nasional, Organisasi Masyarakat dan Institusi Pendidikan, secara aktif meningkatkan sosialisasi mengenai hak dan kewajiban pembeli beritikad baik. Upaya ini sangat penting dilakukan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam kepada masyarakat tentang pentingnya memiliki dokumen hukum yang sah serta mengikuti prosedur yang benar dalam setiap transaksi jual beli tanah. Dengan sosialisasi yang komperhensif masyarakat akan lebih sadar akan resiko yang mungkin timbul dari transaksi yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan memahami Langkah-langkah yang harus diambil dalam melindungi hak-hak mereka sebagai pembeli. selain itu program edukasi ini dapat mencakup penyuluhan tentang tata cara pengecekan keabsahan sertifikat tanah, pentingnya perjanjian yang tertulis, dan prosedur balik nama yang benar,

sehingga diharapkan dapat mengurangi sengketa dan menciptakan lingkungan perdagangan yang lebih adil dan transparan..



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Quran Dan Hadits

*Al-Quran Dan Terjemahannya*

*Hadits Dan Terjemahannya*

### B. Buku

Achmad Chomzah Ali, 2005, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Jakarta: Prestasi Pustakaraya.

Artha Windari Ratna, 2014, *Hukum Perjanjian, Cetakan Pertama*, Yogyakarta: Graha Ilmu.

Boediono Arief et al., 2022, *Praktik Profesional Hukum: Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum*, Surakarta: Muhammadiyah University Press.

Bur Arifin dan Desi Apriani, 2017, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat Dalam Hubungan Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, Jakarta: UIR Law Review.

Dananjaya Bagus Putu et al., 2024, *Buku Ajar Hukum Perancangan Kontrak*, Cetakan Pertama, Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia.

Darus Badrulzaman Mariam, 1989, *Perjanjian Kredit Bank*, Medan: Alumni.

Boediono Urip, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komperhesif*, Jakarta: Kencana.

Faisal Emil El dan Mariyani, 2021, *Buku Ajar Filsafat Hukum*, Palembang: Bening Media Publishing.

Fajar Mukti dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.



- Febrianty Yenny, 2023, *Keberadaan Hukum Kenotariatan Indonesia*, Banten: CV. Green Publisher Indonesia.
- Ghofur Abdul Ansori, 2018, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Hadjon Philipus M., 2007, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.
- Harahap Yahya, 2008, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cetakan ke VIII, Jakarta: Sinar Grafika.
- Husin, 2017, *Aspek Legal Kredit Dan Jaminan Pada Bank Perkreditan*, Bandung: PT. Alumni.
- H.S. Salim, 2007, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata (A)*, Bandung: Raja Grafindo Persada.
- 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ihwanudin Nandang et al., 2022, *Etika Bisnis Dalam Islam (Teori dan Aplikasi)*, Cetakan Pertama, Bandung: Widina Bakti Persada Bandung.
- Irwansyah, 2023, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Khairandy Ridwan, 2004, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: UI Press.
- Muchsin, 2003, *Pelindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Pamungkasih Rini, 2009, *101 Draf Surat Perjanjian (Kontrak)*, Yogyakarta: Gradien Mediatama.
- Pasaribu Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, 1994, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika.

Permatasari Endah et al., 2024, *Peran PPAT dalam Menghadapi Pemulihan Berkas Pendaftaran Tanah Pasca Kebakaran*, Pekalongan: NEM.

Pugung Solahudin, 2021, *Perihak Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Prespektif Negara Hukum*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: CV Budi Utama.

Rachmad Fajar, 2024, *Hakikat Pembeli Beritikad Baik*, Surabaya: Jakad Media Publishing.

----- dan Rahmadi Usman 2024, *Pengaturan Itikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Surabaya: Jakad Media Publishing.

Romadhon Muhammad Rizki, 2015, *Jual Beli online Menurut Madzhab Asy-Syafi'I*, Tasikmalaya: Pustaka Cipasung.

Romli et al., *Perlindungan Hukum*, Palembang: CV. Doki Course and Training.

Djohari Santoso dan Achmad Ali, 1983, *Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Bagian Penerbitan dan Perpustakaan FH UII.

Suarni et al., 2024, *Buku Referensi Hukum Pidana (Teori Komperhesif)*, Cetakan Pertama, Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia.

Subekti R., 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Aditya Bakti.

Sutedi Adrian, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Jakarta: Sinar Grafika.

Syafi'I Ahmad, 2024, *Fiqih Agraria: Hak Milik Individu dan Otoritas Negara atas Tanah dalam Pemikiran Modern Hukum Islam*, Malang: Unisma Perss.

Syamsudin Meliala A. Qirom, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty.

Thahir et al., 2024, *Buku Ajar Pengantar Hukum Indonesia*, Cetakan Pertama, Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia.

Windari Ratna Artha, 2014, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Graha Ilmu.

Yulianti Rina, 2021, *Perlindungan Hukum Bagi Hak Masyarakat Atas Sumber Daya Pesisir*, Cetakan Pertama, Surabaya: Scopindo Media Pustaka.

### C. Jurnal dan Penelitian

Abdul Hamid Usman, 2020, “Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria”, *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, Nomor 2, Volume 1.

Adelina Clarisa Harlyne et al., 2022, “Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dengan Kedudukan Berkuasa Dari Tanah Dan Bangunan Warisan yang Belum Bisa dikuasai Dikarenakan Permasalahan Internal Penjual (Studi Kasus Putusa mahkamah agumh Nomor 786/PK/PDT/2020)”, *Jurnal Indonesian Notary*, Nomor 1, Volume 4.

Arie Nurwanto dan Ida Hanifah, 2023, Tinjauan Yuridis Asas Pacta Sunt servanda dalam Perjnajian Pembiayaan Kredit Kendaraan Bermotor (Study Komparatif KUH Perdata Dan Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Tentang Perlindungan Konsumen), *Jurnal Iuris Studia: Jurnal kajian Hukum*, Nomor 3, Volume 3.

Chirstina Sri Murni, 2018, Peralihan hak Atas tanah Tanpa sertifikat, *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Nomor 2, Volume 4.

Daffa Arya Prayoga et al., 2023, “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber daya Nasional”, *Juranl Sovereignty: Jurnal demokrasi dan Ketahanan Nasional*, Nomor 2, Volume 2.

Desvia Winandra dan Hanafi Tanawijaya, 2020, “Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan”, *Jurnal Hukum Adigama*, Nomor 2, Volume 3.

Harlyne Adelina Clarisa et al., 2022, “Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dengan Kedudukan Berkuasa Dari Tanah Dan Bangunan Warisan yang Belum Bisa dikuasai Dikarenakan Permasalahan Internal Penjual (Studi Kasus Putusa mahkamah agumh Nomor 786PK/PDT/2020)”, *Jurnal Indonesian Notary*, Nomor 1, Volume 4.

Maisarah Sunge, 2012, Beban Pembuktian dalam perkara Perdata, *Jurnal Universitas Negeri Gorontalo*, Nomor 2, Volume 4.

Muhammad Dzikrullah H, 2023, Pengaktualisasian Itikad Baik Dalam Mencapai hukum Kontrak Yang Progresif Di Indonesia, *Jurnal UNDIP Progressive Law and Society (PLS)*, Nomor 1-9, Volume 1.

Stella Defany Muslim et al., 2023, Penerapan Atas Terang dan Tunai, *Jurnal Supermasi*, Nomor 2, Volume 13.

Sulasi Rongiyati, 2016, “Perjanjian Penjaminan Kredit Antara UMKM Lembaga Penjamin Berdasarkan Undang-Undang No 1 tahun 2016 Tentang Penjaminan”, *Jurnal Negara Hukum*, Nomor 1, Volume 7.

#### **D. Peraturan Perundangan – undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria

Undang-undang No 24 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-undang No 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Perlindungan Pembeli Beritikad Baik

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 melengkapi SEMA Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Kriteria Pembeli Beritikad Baik

Putusan Pengadilan Negeri Sorong No 81/PDT.G/2024/PN.Son.

**E. Internet**

<https://pnlarantuka.go.id>  
<https://hukumexpert.com>  
<https://www.hukumonline.com>  
<http://idilvictor.blogspot.com>  
<https://jdih.sukoharjokab.go.id>  
<https://kumparan.com>  
<https://www.mediajustitia.com>  
<https://pdb-lawfirm.id>  
<https://repository.unej.ac.id>  
<https://id.wiktionary.org>  
<https://www.hukumonline.com>  
<https://dspace.uui.ac.id>

