



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI  
BERTIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI  
TANAH**

**SKRIPSI**

**Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**

**Oleh**

**Edward William**

**NIM 8111413274**

**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

**2017**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah”, disusun oleh Edward William (NIM. 8111413274) telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Senin

Tanggal : 13 November 2017

Pembimbing I



Tri Andari Dahlan, SH., M.Kn  
NIP. 198306042008122003

Pembimbing II



Aprila Niravita, SH., M.Kn  
NIP. 198004252008122002

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik  
Fakultas Hukum Unnes



Dr. Martitah, M.Hum.

NIP. 196205171986012001

## PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah”, disusun oleh Edward William (NIM. 8111413274), telah dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Kamis .....

Tanggal : 14 Desember 2017 .....

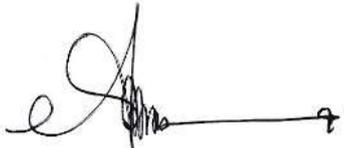
Penguji Utama,



Drs. Suhadi, S.H., M.Si

NIP. 196711161993091001

Pembimbing Utama



Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn

NIP. 198306042008122003

Pembimbing Pendamping



Aprila Niravita, S.H., M.Kn

NIP. 198004252008122002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unnes



Dr. Rodyah, S.Pd., S.H., M.Si

NIP. 197206192000032001

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Edward William

NIM : 8111413274

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah” adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 14 November 2017

Yang menyatakan,



Edward William

NIM. 8111413274

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Edward William  
NIM : 8111413274  
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)  
Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive RoyaltyFree Right*) atas skripsi saya yang berjudul:

Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Semarang

Pada tanggal 14 Oktober 2017

Yang menyatakan,



Edward William

NIM. 8111413274

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

1. Sebab itu marilah kita dengan penuh keberanian menghampiri takhta kasih karunia, supaya kita menerima rahmat dan menemukan kasih karunia untuk mendapat pertolongan kita pada waktunya. (Ibrani 4 : 16).
2. Don't look back and ask "why?", But look ahead and tell "why not?"

### PERSEMBAHAN

1. Untuk orang tua saya Hasoloan Hutagalung dan Lydia Noverita Harahap yang menjadi alasan saya untuk terus berjuang dalam hal apapun dan selalu mendoakan saya.
2. Untuk Meissy Priska Hutagalung, Ivan Alberto Hutagalung, Samuel Leonardo Hutagalung, adik yang saya kasihi selalu menjadi penyemangat saya dan keluarga besar Hutagalung dan Harahap yang selalu mendukung saya.

**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## KATA PENGANTAR

Syukur kepada Allah Bapa, Tuhan Yesus Kristus, dan Roh Kudus dalam penyertaan-Nya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Sungguh besar dan tidak terhingga kasih-Nya diberikan dan tak pernah habis penyertaan serta kasih karunia yang penulis terima sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah”. Skripsi ini dibuat sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Negeri Semarang.

Penulis juga tidak lupa mengucapkan banyak terimakasih kepada semua orang yang sudah berperan secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian skripsi ini. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Fathur Rohman, M.Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Duhita Driyah Suprapti, S.H., M.Hum., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Dian Latifiani, S.H., M.H., Dosen Wali penulis selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
5. Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn., Dosen Pembimbing I penulis yang selalu sabar membimbing penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

6. Aprila Niravita, S.H., M.Kn., Dosen Pembimbing II penulis yang selalu memberikan masukan kepada penulis dalam skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang tidak saya sebutkan namanya.
8. Bapak dan Ibu pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang selalu siap sedia dalam pengurusan surat dan administratif lainnya.
9. Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang telah meluangkan waktunya sebagai narasumber penulis.
10. Seluruh pegawai Kantor Hukum Independent., S.H., M.H., & Partners, yang telah banyak membantu penulis dalam hal wawancara dan memberikan data kepada penulis.
11. Vianti Meilita Lubis yang selalu memberikan semangat dan motivasi bagi penulis.
12. Teman-teman FH Unnes angkatan 2013.
13. Teman-teman Naposo HKBP Semarang Barat.
14. Seluruh penghuni Kontrakan Biru.

Semoga kebaikan kalian mendapat balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Kuasa. Akhirnya sebagai harapan penulis, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan pengetahuan bagi yang membutuhkan.

Semarang, Desember 2017

Penulis

## ABSTRAK

**William, Edward.** 2017. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Pembimbing I: Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn. Pembimbing II: Aprila Niravita, S.H., M.Kn.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Jual Beli Tanah, Pembeli Beritikad Baik.

Dari beberapa peraturan, tidak ada yang secara jelas mengatur tentang aturan pembeli yang beritikad baik, namun didalam persidangan sering ditemukan perbedaan pengertian tentang itikad baik. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah (1) Kriteria seseorang dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah, dan (2) Bentuk perlindungan hukum yang di dapat oleh pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah.

Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dan metode pendekatan yuridis normatif. Penulis merangkum beberapa putusan Mahkamah Agung dan melakukan wawancara dengan Hakim di Pengadilan Negeri Semarang dan Advokat yang berdomisili di Semarang.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa pengertian itikad baik itu adalah pembeli yang melakukan jual beli tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik adalah Majelis Hakim memutuskan sahnya jual beli yang dilakukan pembeli dan pembeli dapat meminta pemenuhan prestasinya.

Sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, setiap calon pembeli harus melakukan pengecekan terhadap tanah yang mau di beli untuk memastikan tidak adanya sengketa di dalam obyek tersebut, memastikan penjual merupakan pemilik asli obyek ataupun yang memiliki Surat Kuasa Khusus yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan, dan melakukan proses jual beli dihadapan PPAT. Dewan Perwakilan Rakyat sebaiknya menyusun peraturan untuk membuat regulasi tentang kriteria atau tolak ukur dari pembeli beritikad baik yang jelas dan tegas.

## Daftar Isi

	Halaman
Halaman Judul .....	i
Persetujuan Pembimbing .....	ii
Pengesahan .....	iii
Pernyataan Orisinalitas .....	iv
Persetujuan Publikasi .....	v
Motto dan Persembahan .....	vi
Kata Pengantar .....	vii
Abstrak .....	ix
Daftar Isi .....	x
Daftar Tabel .....	xiii
Daftar Bagan .....	xiv
<b>BAB 1</b> Pendahuluan .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	12
1.3 Batasan Masalah .....	13
1.4 Rumusan Masalah .....	13
1.5 Tujuan Penelitian .....	14
1.6 Manfaat Penelitian .....	14
1.6.1 Manfaat Teoritis .....	14
1.6.2 Manfaat Praktis .....	15
<b>BAB 2</b> Tinjauan Pustaka .....	<b>16</b>
2.1 Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum .....	16
2.2 Tinjauan Tentang Tanah .....	18

2.2.1	Pengertian Tentang Tanah .....	18
2.2.2	Hak Penguasaan Atas Tanah .....	21
2.2.3	Hak Atas Tanah .....	25
2.2.4	Peralihan Hak Atas Tanah .....	33
2.2.5	Prosedur Jual Beli Tanah .....	36
2.3	Tinjauan Tentang Jual Beli .....	42
2.3.1	Pengertian Tentang Jual Beli .....	42
2.3.2	Asas Perjanjian Jual Beli .....	43
2.3.3	Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat .....	45
2.3.4	Bentuk-bentuk Perjanjian Jual Beli Tanah .....	46
2.3.5	Para Pihak .....	48
2.4	Tinjauan Tentang Asas Itikad Baik .....	50
2.4.1	Definisi Asas Itikad Baik .....	50
2.4.2	Itikad Baik dalam Jual Beli .....	52
BAB 3 Metode Penelitian .....		54
3.1	Jenis Penelitian .....	55
3.2	Pendekatan Penelitian .....	55
3.3	Sumber Data .....	56
3.4	Bahan Dasar Penelitian Kepustakaan .....	57
3.4.1	Bahan Hukum Primer .....	58
3.4.2	Bahan Hukum Sekunder .....	58
3.4.3	Bahan Hukum Tersier .....	59
3.5	Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	59
3.6	Teknik Pengolahan Data .....	60
3.7	Analisis Data .....	61
BAB 4 Hasil Penelitian dan Pembahasan .....		63
4.1	Hasil Penelitian .....	63
4.1.1	Kriteria Seseorang dapat dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah .....	64

4.1.1.1	<i>Pembeli Beritikad Baik Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 371 K/Pdt/2014</i> .....	65
4.1.1.2	<i>Pembeli Beritikad Baik Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1778 K/Pdt/2013</i> .....	72
4.1.1.3	<i>Pembeli Tidak Beritikad Baik Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2255 K/Pdt/2014</i> .....	78
4.1.1.4	<i>Pembeli Tidak Beritikad Baik Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1923 K/Pdt/2013</i> .....	84
4.1.1.5	<i>Pembeli Tidak Beritikad Baik Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 114 K/Pdt/2013</i> .....	88
4.1.2	Bentuk Perlindungan Hukum yang di dapat oleh Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah .....	94
4.2	Pembahasan .....	97
4.2.1	Kriteria Seseorang dapat dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah .....	97
4.2.1.1	<i>Pembeli Beritikad Baik</i> .....	97
4.2.1.2	<i>Pembeli Tidak Beritikad Baik</i> .....	103
4.2.2	Bentuk Perlindungan Hukum yang di dapat oleh Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah .....	119
BAB 5	Penutup .....	126
5.1	Simpulan .....	126
5.2	Saran .....	127
Daftar	Pustaka .....	128

## DAFTAR TABEL

1.1	Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia .....	11
4.1	Indikator Pembeli yang Beritikad Baik dan Pembeli yang Tidak Beritikad Baik .....	94



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

## DAFTAR BAGAN

4.1	Skema Kronologi Gugatan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 371 K/Pdt/2014 .....	65
4.2	Skema Kronologi Gugatan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1778 K/Pdt/2013 .....	72
4.3	Skema Kronologi Gugatan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 2255 K/Pdt/2014 .....	78
4.4	Skema Kronologi Gugatan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1923 K/Pdt/2013 .....	84
4.5	Skema Kronologi Gugatan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 114 K/Pdt/2013 .....	88



# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Zaman yang semakin modern ini semakin banyak dan mudah bagi orang untuk melakukan transaksi jual-beli. Bahkan hanya dengan duduk di kursi, seseorang bisa saja membeli mobil, rumah, bahkan tanah. Peran tanah bagi pemenuhan kebutuhan manusia semakin lama semakin meningkat, sementara tanah yang tersedia semakin sempit karna penggunaannya untuk berbagai macam kebutuhan diantaranya untuk tempat bermukim, tempat usaha dan untuk tanah pertanian. Tanah juga menjadi salah satu syarat utama bagi pembangunan suatu wilayah demi mengimbangi perkembangan modernisasi yang ada. Tanah sebagai tempat bermukim ataupun tempat usaha akan lebih dirasakan manfaatnya jika diusahakan secara optimal dalam memenuhi kesejahteraan manusia.

Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. Tak hanya sekedar lahan untuk bermukim, tetapi juga dapat menjadi tempat mata pencaharian masyarakat. Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang, atau badan hukum. Jenis hak atas tanah bermacam-macam, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain sebagainya. Tanah berfungsi untuk memberikan

pengayoman agar tanah dapat menjadi sarana bagi rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945.

Tanah memiliki nilai ekonomis, karena tanah merupakan elemen yang tidak mungkin dapat dikesampingkan dalam era pembangunan nasional maupun guna menunjang pertumbuhan ekonomi. Disamping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial, yang berarti hak atas tanah tidaklah mutlak, namun negara menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada warga negaranya, sehingga dibutuhkan suatu kepastian hukum dalam penguasaan tanah yang dilindungi oleh Undang-Undang. Soetami (2008 : 10) berpendapat pengaturan hukum perdata mengenai benda/harta kekayaan telah dituangkan dalam beberapa Undang-Undang, misalnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan, dan lain sebagainya.

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah, tiap orang atau individu dapat memperoleh hak atas tanah dengan memohonkan tanah yang dapat berstatus Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila tanah yang dimohonkan sudah bersertifikat maka dilakukan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah yaitu suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan atau mengalihkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Suatu peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena jual beli, hibah, wakaf, dan waris. Peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan

oleh masyarakat untuk mendapatkan hak milik tanah yang berkekuatan hukum. Hak Milik yaitu hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Apabila sudah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan.

Setiap perjanjian yang dimaksud mengalihkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta pejabat pembuatan akta tanah. Dalam peristiwa perdata yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas tanah dapat terjadi semata-mata terjadi suatu peristiwa hukum. Menurut Marajo (1996 : 151) Peristiwa hukum yang dikehendaki para pihak tersebut yang bermaksud untuk menerima pengalihan hak milik atas tanah karena jual beli.

Chulaimi (1986 : 87 – 89) mengemukakan pengertian jual beli di Indonesia dikelompokkan menjadi 2, yaitu sebelum Undang-Undang Pokok Agraria dan sesudah Undang-Undang Pokok Agraria. Sebelum berlakunya UUPA, negara masih menganut sistem dualism dalam pengaturannya, hal ini didasarkan pada kenyataan masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan di Indonesia, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sedangkan setelah berlakunya UUPA pengaturan hukum pertanahan di Indonesia menganut sistem hukum adat.

Pasal 5 UUPA menguraikan hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Berdasarkan pasal tersebut, Sumardjono (1993 : 11) berpendapat proses peralihan hak atas tanah dalam jual beli sudah

ada sejak zaman dahulu dan pengaturan tentang jual beli terdapat dalam hukum adat, dimana proses peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat-syarat seperti *terang*, *tunai*, dan *rill*. Terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Pejabat Berwenang (PPAT) sebagai tanda bahwa perbuatan jual beli tidak melanggar ketentuan dalam hukum yang berlaku, Tunai dan Rill artinya bahwa pada saat pembeli membayar harga tanah kepada penjual, maka pada saat itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli atau dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Hal yang sama dikemukakan oleh Harsono (2007 : 29) dalam bukunya yang menyatakan bahwa

“Dalam hukum adat, jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut perjanjian *obligatoir*. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya, harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum terhadap penjual, karena apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.”

Beberapa pendapat diatas memberikan kesimpulan bahwa apabila harga belum lunas dalam pembayaran suatu barang, maka belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud.

Sumardjono (1993 : 11) menyatakan menurut hukum pertanahan Indonesia dikenal bahwa jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai dalam artian penyerahan dan pembayaran jual beli hak milik atas tanah dilakukan pada saat bersamaan (tunai) dihadapan seorang PPAT (terang).

Terang dan tunai ditambahkan dalam jual beli hak milik atas tanah disebabkan karena hukum tanah Indonesia mengadopsi aturan-aturan hukum adat. Pandangan hukum adat menyatakan bahwa jual beli atas bidang tanah telah terjadi antara penjual dan pembeli apabila diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi. Para pihak dengan membuat suatu perjanjian jual beli bermaksud untuk membuat suatu perjanjian pendahuluan dalam rangka proses peralihan hak milik atas tanah. Dalam perjanjian jual beli para pihak mengutarakan keinginannya serta memuat isi perjanjian untuk melakukan jual beli hak milik atas tanah.

Proses perjanjian jual beli yang kemudian apabila syarat terang dan tunainya terpenuhi maka dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) sekaligus juga merupakan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam kaitannya dengan ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan per-Undang-Undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Transaksi jual-beli dapat berjalan ketika adanya perjanjian diantara kedua belah pihak. Pada dasarnya, perjanjian yang dibuat haruslah dapat dimengerti dan dipahami isinya. Namun, dalam kenyataannya banyak perjanjian yang isinya tidak dimengerti oleh parak pihak sehingga menimbulkan bermacam-macam penafsiran. Dalam pasal 1342 KUH

Perdata disebutkan bahwa apabila kata-katanya jelas, tidak diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran yang berarti bahwa para pihak haruslah melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan *itikad baik*. Apabila kata-katanya tidak jelas, dapat dilakukan penafsiran terhadap isi kontrak yang dibuat para pihak.

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa: “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Muljadi (2008 : 79) memberikan pendapat tentang rumusan tersebut memberikan arti bahwa sebagai sesuatu yang disepakati dan disetujui oleh para pihak, pelaksanaan prestasi dalam tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup. Namun, tidak mudah untuk menjelaskan dan menguraikan kembali kehendak para pihak, terlebih lagi jika pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut sudah tidak ada lagi. Dalam keadaan demikian, maka selain dapat dibuktikan dengan bukti tertulis atau adanya keberadaan saksi yang turut menyaksikan keadaan pada saat ditutupnya perjanjian, maka pelaksanaan atau pemenuhan prestasi dalam perikatan sulit sekali dapat dipaksakan. Hal kedua yang mendasari keberadaan Pasal 1338 KUH Perdata dengan rumusan itikad baik, adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya dari sejak perjanjian ditutup, perjanjian tersebut sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitur, kreditur, maupun pihak lain atau pihak ketiga lainnya diluar perjanjian.

Pasal 1341 KUH Perdata diuraikan bahwa segala perjanjian yang dibuat oleh debitur dan pihak ketiga yang mengetahui bahwa perjanjian tersebut akan merugikan kepentingan kreditur dari debitur tersebut adalah perjanjian yang dilaukan tidak dengan itikad baik, dan karenanya memberikan hak kepada kreditur yang dapat membuktikan itikad tidak baik tersebut untuk meminta pembatalan perjanjian yang merugikan kepentingannya tersebut. Maka setiap penjual yang beritikad buruk dapat dituntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga di luar pengembalian harga pokok pembelian. Walaupun demikian dalam hal pembeli juga beritikad buruk, bahwa ia seharusnya mengetahui bahwa penjual sesungguhnya tidak berhak untuk menjual kebendaan yang akan dibeli oleh pembeli, maka iapun tidak diberikan perlindungan oleh hukum, sekedar pengembalian harga beli dari penjual yang beritikad buruk.

Pasal 531 KUH Perdata menyatakan: “Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Sementara Pasal 532 KUH Perdata menyatakan: “Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan.” Setelah pemberlakuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), segala hal yang mengatur obyek tanah tidak lagi merujuk pada KUH Perdata, meskipun UUPA tidak memuat pengertian itikad baik

terkait penguasaan atau perolehan hak atas tanah. Dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32). Konsep pembeli beritikad baik dalam peraturan tersebut sangat sumir, serta tidak menjelaskan sama sekali apa yang dianggap sebagai itikad baik itu sendiri. Kemungkinan pengertian itikad baik itu sendiri telah bergeser dari konteks asalnya sebagaimana dapat ditemukan dalam beberapa putusan pengadilan.

Menurut Suharnoko (2004 : 4 – 5) Dalam prakteknya, berdasarkan asas itikad baik hakim menggunakan wewenang untuk mencampuri isi perjanjian, sehingga tampaknya itikad baik bukan saja harus ada pada pelaksanaan perjanjian, melainkan juga pada saat dibuatnya atau ditandatangani perjanjian. Menurut teori klasik hukum kontrak, asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian sudah memenuhi syarat hal tertentu, akibatnya ajaran ini tidak melindungi pihak yang menderita kerugian dalam tahap prakontrak atau tahap perundingan, karena dalam tahap ini perjanjian belum memenuhi syarat hal tertentu.

Menurut pendapat para pakar sendiri, pengertian pembeli beritikad baik berbeda-beda versi. Dalam kamus *Businnes Dictionary*, pembeli yang beritikad baik dijelaskan dengan dua pengertian berikut ini. Pertama beritikad baik adalah “*entity that purchases something for value without notice of another’s claim on it, or of any defects in the seller’s title, and pays valuable consideration in exchange.*” Artinya, pembeli yang beritikad baik adalah

entitas yang membeli suatu barang untuk dimiliki, tanpa mengetahui adanya pengakuan pihak lain terhadapnya atau cacat dalam alas hak si penjual, serta membayar sejumlah harga yang disepakati di antara para pihak. Kedua, pembeli yang beritikad baik juga diartikan sebagai “*party that buys a property for its own use, and is not representing the interests of a third (known or unknown) party.*”, yaitu pihak yang membeli barang untuk digunakannya sendiri dan tidak mewakili kepentingan pihak ketiga (yang diketahui atau tidak). Sedangkan menurut Subekti (2014 : 15) Pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik.

Dalam artikel Pembeli Beritikad Baik (Tim Penulis: Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum. dkk) menuliskan terdapat 49 putusan yang memenangkan pembeli yang mendalilkan telah beritikad baik. Alasan yang paling banyak digunakan adalah telah dilakukannya jual beli melalui notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau melalui pelelangan umum. Dalam 9 dari 12 putusan di antaranya dinyatakan bahwa pembeli beritikad baik, jika pembeli membeli tanah di hadapan PPAT. Sedangkan terkait pelelangan umum, 12 dari 14 putusan menyatakan bahwa pembeli telah beritikad baik. Namun ada 20 putusan lain yang dalilnya ditolak. Alasannya adalah pembeli dianggap kurang cermat dalam memeriksa status tanah obyek jual beli (Putusan MA No. 4340 K/Pdt/1986) atau tanah obyek jual beli masih dalam sengketa (Putusan MA No. 1861 K/Pdt/2005). Pembeli yang melakukan jual beli dihadapan PPAT atau melalui pelelangan umum, ternyata

juga tidak selamanya dianggap oleh Hakim sebagai pembeli beritikad baik. Hal ini terjadi, apabila terdapat pemalsuan data dalam pembelian (Putusan MA No. 98 PK/Pdt/1996, No. 143 K/Pdt/2011), atau jika Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah memperingatkan status tanah yang semestinya tidak dapat diperjualbelikan (Putusan MA No. 429 K/Pdt/2003). Sehubungan dengan tanah lelang, pembeli dianggap tidak beritikad baik, jika membeli sendiri tanah yang diagunkan kepadanya dengan nilai yang tidak wajar (Putusan MA No. 252 K/Pdt/2002), atau jika mengacu pada hak atas tanah yang sebenarnya telah dihapuskan (Putusan MA No. 300 PK/Pdt/2009).

Penulis juga membaca beberapa putusan Mahkamah Agung, diantaranya putusan MA No. 371 K/Pdt/2014 dan No. 1778 K/Pdt/2013 yang Hakim memutuskan itikad baik dari pembeli dianggap ada dengan alasan masing-masing, putusan MA No. 1923 K/Pdt/2013 dan No. 114 K/Pdt/2013 yang Hakim memutuskan itikad baik dari pembeli dianggap tidak ada dengan pertimbangan masing-masing sesuai dengan kasusnya, dan juga putusan MA No. 2255 K/Pdt/2014 yang isinya pemohon kasus mendalilkan adanya itikad baik, namun tidak dibahas lebih lanjut oleh majelis Hakim.

Nomor Putusan	Klasifikasi	Argumentasi Hakim
371 K/Pdt/2014	Itikad baik dianggap ada, karena tanah dibeli melalui lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku	Pembeli tanah lelang tersebut adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi hukum karena telah membeli tanah tersebut melalui lelang yang dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.
1778 K/Pdt/2013	Itikad baik dianggap ada, karena adanya bukti kwitansi jual beli yang diakui kedua belah pihak	Pembeli beritikad baik dilindungi karena adanya bukti kwitansi tanda terima uang yang diakui kedua

		<p>belah pihak, meskipun pembeli memang belum memiliki akta jual beli dan sertifikat tanah tersebut.</p>
2255 K/Pdt/2014	<p>Itikad baik didalilkan oleh pemohon kasasi, tetapi tidak dibahas lebih lanjut oleh majelis</p>	<p>Penjual melakukan transaksi dengan tidak sah (tanda tangan tanpa materai) sehingga mengakibatkan segala akibat hukum yang timbul dinyatakan tak berlaku (jual beli dengan pihak ketiga). Pembeli diminta mengembalikan tanah dan penjual mengembalikan harga tanah yang diterimanya. Hal ini terjadi karena pembeli tidak pernah menandatangani akta kuasa menjual.</p>
1923 K/Pdt/2013	<p>Itikad baik dianggap tidak ada, karena pembeli melanjutkan jual beli, meski mengetahui ada yang menghuni</p>	<p>Pembeli dinyatakan tidak beritikad baik, sebab berdasarkan keterangan saksi diketahui bahwa pembeli mengetahui ada yang tinggal pada obyek sengketa namun tidak menanyakan lebih dahulu melainkan langsung membeli saja. Dengan begitu sertifikat yang terbit atas tanah tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.</p>
114 K/Pdt/2013	<p>Itikad baik digunakan sebagai alasan kasasi pemohon (pembeli), tetapi sebelumnya telah ada putusan yang membatalkan perjanjian jual belinya</p>	<p>Hakim kasasi menilai tidak ada yang salah dalam penerapan hukum yang dilakukan <i>Judex ficti</i> sehingga Pemohon Kasasi sebagai pembeli tanah obyek sengketa wajib menyerahkan tanah tersebut. Pembeli tanah yang merupakan harta gono gini (harta bersama) tanpa disetujui salah satu pihak yang memilikinya dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.</p>

Tabel 1.1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Setelah menelusuri ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata dan beberapa literatur yang penulis baca, pengertian itikad baik dalam hal ini adalah ketidaktahuan pembeli atas cacat cela peralihan atas obyek yang diperolehnya dan ketidaktahuan ini bukan merupakan kesalahan atau ketidakcermatan pembeli itu. Jadi sebenarnya kriteria seperti apakah yang menurut Hakim dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik? Karena walaupun ada putusan-putusan pengadilan sebelumnya, namun belum dapat menjelaskan kriteria pembeli beritikad baik tersebut.

Dari uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang tidak jelasnya kriteria pembeli beritikad baik dalam peraturan perundang-undangan sehingga penilaiannya ditentukan oleh pandangan para Hakim, serta perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli beritikad baik. Sehingga dalam penelitian ini, penulis mengangkat judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah.”**

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Ketidakpastian putusan Hakim tentang pembeli yang beritikad baik;
2. Tidak adanya definisi dan kriteria pembeli beritikad baik dalam peraturan per-Undang-Undangan, sehingga penilaiannya ditentukan oleh pandangan para Hakim;

3. Pandangan Hakim terhadap pembeli yang patut dilindungi hukum;
4. Kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik;
5. Bagaimana jika pembeli yang beritikad baik kehilangan dan tidak dapat ganti kerugian dari obyek sengketa?

### **1.3 Batasan Masalah**

Untuk membuat arah penelitian ini lebih fokus, maka permasalahan dibatasi sebagai berikut:

1. Tidak adanya definisi dan kriteria pembeli beritikad baik dalam peraturan per-Undang-Undangan.
2. Bentuk perlindungan Hukum seperti apa yang diberikan Negara kepada pembeli beritikad baik?

### **1.4 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kriteria seseorang dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah?
2. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah?

## 1.5 Tujuan Penelitian

Suatu penelitian harus mempunyai tujuan yang jelas sehingga dapat memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian tersebut. Adapun tujuan pelaksanaan penelitian ini adalah:

1. Menganalisa kriteria seseorang dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah.
2. Menganalisa perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah.

## 1.6 Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik ini, diharapkan memberikan manfaat dan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis, antara lain sebagai berikut:

### 1.6.1 Manfaat Teoritis

- a. Pengembangan ilmu khususnya dalam bidang hukum terkait pertimbangan Hakim, perjanjian jual beli, dan pembeli beritikad baik;
- b. Sebagai media pembelajaran metode penelitian hukum sehingga dapat menunjang kemampuan individu mahasiswa dalam kehidupan bermasyarakat berbangsa dan bernegara;
- c. Diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran untuk dijadikan arah penelitian yang lebih lanjut pada masa yang akan datang.

### 1.6.2 Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis, dapat menemukan berbagai persoalan yang terjadi tentang kriteria pandangan Hakim terhadap pembeli beritikad baik dan menambah wawasan penulis dalam bidang hukum;
- b. Bagi mahasiswa yang belajar dibidang hukum, berguna untuk memberikan informasi mengenai kriteria pandangan Hakim terhadap pembeli beritikad baik;
- c. Bagi masyarakat, dapat menjadi bahan bacaan agar lebih berhati-hati dalam melakukan perjanjian jual beli;
- d. Bagi pemerintah, berguna untuk dapat memberikan masukan ataupun usaha untuk memperjelas aturan tentang pembeli beritikad baik dan perlindungan-perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik.

## **BAB 2**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum terdiri dari dua kata. Perlindungan berarti tempat yang memberikan ketenangan, kenyamanan, dan jauh dari gangguan pihak lain. Sedangkan pengertian hukum menurut M.H. Tirtaatmidjaja dalam buku tulisan Kansil (1989 : 38) menyatakan, hukum ialah semua aturan yang harus dituruti dalam tingkah laku tindakan-tindakan dalam pergaulan hidup dengan ancaman mesti mengganti kerugian jika melanggar aturan-aturan itu akan membahayakan diri sendiri atau harta, umpamanya orang akan kehilangan kemerdekaannya, didenda, dan sebagainya. Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan hukum, sehingga dapat memberikan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

Menurut Rahardjo (2003 : 121) perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Menurut Hadjon (1987 : 2 – 3) perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta penegakan terhadap hak-hak

asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.

Menurut Setiono (2004 : 3) dalam Tesis Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, menyatakan perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya melindungi individu dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Berdasarkan ketiga definisi diatas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum baik yang bersifat preventif dan represif terhadap setiap individu manusia agar dapat menikmati hak-haknya yang diberikan hukum sehingga dapat mewujudkan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Menurut teori perlindungan yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon dalam jurnal yang ditulis Utami (2014 : 296 - 297) juga menyebutkan bahwa perlindungan hukum terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan preventif. Perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku agar dapat memulihkan hukum kepada keadaan sebenarnya. Perlindungan jenis ini biasanya dilakukan di Pengadilan. Kaitannya dengan perlindungan hukum represif bertujuan untuk memberikan keadilan dalam proses persidangan

apabila terjadi sengketa hak atas tanah. Sedangkan perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum jenis ini misalnya sebelum Pemerintah menetapkan suatu aturan atau keputusan, rakyat dapat mengajukan keberatan, atau dimintai pendapatnya tersebut.

Perlindungan hukum adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap individu manusia dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan setiap individu manusia itu sendiri. Perlindungan hukum seperti yang telah dikemukakan sebelumnya berupa tindakan preventif dan represif oleh pemerintah kepada setiap individu manusia sehingga hak-hak mereka akan rasa aman secara pikiran dan fisik dapat dipenuhi. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.

## **2.2 Tinjauan Tentang Tanah**

### **2.2.1 Pengertian Tentang Tanah**

Robert J. Kodoatie (2012 : 26) menyatakan tanah (*soil*) merupakan lapisan tipis dan material bebas yang menutupi batu-batuan di muka bumi. Tanah juga merupakan badan alam terdiri dari beberapa lapisan dari unsur pokok mineral dengan kedalaman bervariasi yang berbeda dengan material induknya dalam morfologi, fisik, kimia, dan karakteristik mineralogi. Tanah merupakan hal penting di dalam

kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat dan memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pengaturan tentang tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dapat dilihat dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Kesadaran akan arti pentingnya fungsi tanah terkait dengan hak asasi manusia (HAM) mulai dirasakan semenjak era reformasi. Diawali dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, arti penting hak untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf kehidupan (Pasal 9 ayat (1)) itu memerlukan ketersediaan tanah untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan berupa milik, yang dapat dipunyai bagi diri sendiri maupun bersama-sama dengan masyarakat.

Boedi Harsono (2005 : 18) berpendapat, sebutan tanah dalam Hukum Tanah kata sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 dinyatakan dengan jelas, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat (1)), sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.

Suhadi dan Rofi Wahanisa (2011 : 120) dalam jurnal Ilmu Hukum Pandecta menyatakan bahwa lahan atau tanah merupakan sumber alam

yang memiliki nilai sangat penting. Hal ini ditinjau dari sisi sifat maupun sisi faktanya. Pertama, karena sifat tanah yang tetap, tidak berubah, sehingga tanah mempunyai nilai investasi yang cukup menjanjikan bagi sebagian besar masyarakat pada umumnya. Hal inilah yang menyebabkan adanya kecenderungan harga atau nilai jual tanah yang meningkat. Kedua, karena faktanya, yaitu bahwa tanah merupakan tempat tinggal persekutuan atau masyarakat hukum adat, tanah sebagai tempat kehidupan dan penghidupan, tanah sebagai tempat penguburan warga persekutuan, dan tanah juga sebagai tempat perlindungan.

Hartanto (2014 : 1) berpendapat, secara teoritis dan alami, bahwa keberadaan manusia akan tumbuh dan berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban manusia, artinya manusia akan mengembangkan keturunannya secara kuantitatif berada di muka bumi (tanah). Perkembangan dan penambahan tersebut membawa konsekuensi logis tuntutan kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggalnya, akan tetapi di sisi lain keadaan tanah statis tidak bertambah, bahkan dimungkinkan terjadi pengurangan karena proses alam.

### **2.2.2 Hak Penguasaan Atas Tanah**

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat absolut dan vital. Artinya kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh eksistensi tanah. Kehidupan manusia di dunia tidak

dapat dipisahkan dengan tanah, dengan kata lain manusia sulit untuk hidup tanpa adanya tanah.

Arba (2015 : 82) menyatakan Hak Penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya. Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan juga sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya. Akan tetapi, hak penguasaan atas tanah merupakan hubungan hukum yang konkret (*subjektif recht*) jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak.

Boedi Harsono (2005 : 24) berpendapat, dalam setiap Hukum Tanah memiliki peraturan mengenai berbagai Hak Penguasaan Atas Tanah, dalam UUPA diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik. Boedi Harsono (2005 : 266) menyatakan Hak Bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh para Ilmuan Hukum Tanah pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret dengan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam

yang terkandung didalamnya. Hak bangsa mengandung dua unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dari penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak Bangsa atas tanah bersama tersebut bukan hak kepemilikan dalam pengertian yuridis. Maka dalam rangka Hak Bangsa ada Hak Milik perorangan atas tanah. Tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada Negara. Subjek Hak Bangsa adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia, yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang, dan generasi-generasi yang akan datang. Hak Bangsa meliputi semua tanah yang ada di dalam wilayah Negara Republik Indonesia. Tidak ada tanah yang merupakan *res nullius*.

## 2. Hak Menguasai dari Negara

Boedi Harsono (2005 : 231) menjelaskan tugas dan kewajiban mengelola tersebut, yang menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia. Maka penyelenggaraannya oleh Bangsa Indonesian sebagai pemegang hak dan pengemban Amanat tersebut, pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik

Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Pemberian kuasa tersebut dituangkan oleh Wakil-wakil Bangsa Indonesia, saat dibentuknya Negara Republik Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945, dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945.

### 3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Boedi Harsono (2005 : 280) berpendapat, Hak Ulayat merupakan seperangkaian wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Hak Ulayat mengandung dua unsur, yaitu kepunyaan yang termasuk bidang hukum perdata dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama, yang termasuk bidang hukum publik. Unsur tugas kewenangan yang termasuk bidang hukum publik tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada Kepala Adat sendiri atau bersama-sama dengan para Tetua Adat masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

### 4. Hak-hak Perseorangan/individual,

Boedi Harsono (2005 : 233) berpendapat sifat pribadi hak-hak individual menunjuk kepada kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan bagi

kepentingan dan dalam memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya. Semuanya beraspek perdata, terdiri atas:

- a. Hak-hak atas Tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53;
- b. Wakaf, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49;
- c. Hak Jaminan atas Tanah yang disebut Hak Tanggungan, diatur dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51.

Arba (2015 : 96) berpendapat, Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adapun macam-macam hak atas tanah yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Hak-hak Atas Tanah yang Bersifat Primer

Adapun hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah jenis-jenis hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yang terdiri dari: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak

yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53.

b. Hak-hak Atas Tanah yang Bersifat Sekunder

Hak-hak yang bersifat sementara ini diatur di dalam Pasal 53 UUPA yaitu terdiri hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Hak-hak ini mempunyai sifat yang bertentangan dengan undang-undang dan diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat. Hak-hak ini dikatakan bertentangan dengan undang-undang karena di dalam hak-hak tersebut mengandung unsur-unsur pemerasan dan penindasan. Oleh karena itu, maka hak-hak tersebut harus diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### 2.2.3 Hak Atas Tanah

Ginting (2010 : 66) menyatakan dasar hukum mengenai ketentuan pokok hak atas tanah secara normatif dalam hukum positif di Indonesia diatur dalam Pasal 4 UUPA. Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah, dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia, maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Hak atas tanah ini

memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah, sehingga dapat menggunakan tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya. Tegasnya, meskipun dalam perspektif pemilikan tanah hanya atas permukaan bumi, maka penggunaan selain permukaan tanah juga atas tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Hal ini sangat logis dan rasional, karena suatu hak atas tanah tidak akan bermakna apapun jika kepada pemegang haknya tidak diberikan kekuasaan untuk menggunakan sebagian dari tubuh bumi, air dan ruang di atasnya tersebut.

Sumardjono (2009 : 128) berpendapat hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Hal itu mengandung arti bahwa hak atas tanah itu di samping memberikan wewenang juga membebaskan kewajiban kepada pemegang hak.

Hartanto (2014 : 22) berpendapat hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada orang yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung

pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan. Jadi, wewenang yang dimiliki seseorang atas tanahnya adalah berupa hak menggunakan tanah guna keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan tubuh bumi, misalnya penggunaan ruang bawah tanah, diambil sumber airnya, dan penggunaan ruang di atas tanah.

Macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan lebih rinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan penjelasan di Pasal lainnya, yaitu:

1. Hak Milik

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak turun yang temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik yang terkuat dan terpenuh adalah sifat-sifat utama dari hak milik yang membedakan dengan hak-hak lainnya.

Menurut Arba (2015 : 97) hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak milik itu bersifat mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak eigendom menurut pengertian yang asli dulu.

Samun Ismaya (2011 : 62) menambahkan selain hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA, Hak milik juga hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan hukum. Hak milik juga dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain.

## 2. Hak Guna Usaha

Pasal 28 UUPA menjelaskan, Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Menurut Arba (2015 : 103) Hak Guna Usaha ini adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan milik sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Oleh karena itu maka Hak Guna Usaha dapat dibebankan pada tanah hak milik. Samun Ismaya (2011 : 62) menambahkan Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu

paling lama 25 tahun, atas permintaan pemegang hak jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

### 3. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Penggunaan tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Bangunan adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industry dan lain-lain.

### 4. Hak Pakai

Dalam Pasal 41 ayat (1) dikatakan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan

tanah, asal segala sesuatunya tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini.

Hak Pakai mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Penggunaan tanah bersifat sementara;
  - b. Dapat diperjanjikan tidak jatuh kepada ahli waris;
  - c. Dapat dialihkan dengan izin jika tanah negara, dan dimungkinkan oleh perjanjian jika tanah hak milik;
  - d. Dapat dilepaskan, sehingga kembali kepada negara atau pemilik.
5. Hak Sewa untuk Bangunan;
  6. Hak Membuka Tanah;
  7. Hak Memungut Hasil Hutan;
  8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53.

Sedangkan hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan macam-macamnya dalam Pasal 53 UUPA, yaitu:

1. Hak Gadai;
2. Hak Usaha Bagi Hasil;
3. Hak Menumpang;
4. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Eddy Ruchiyat (2006 : 44) menyatakan hak-hak atas tanah yang terpenting menurut UUPA adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik

Landasan idiil daripada hak milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain) adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya UUPA. Hak milik atas tanah dalam pengertiannya sekarang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 ayat 1 UUPA; hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

2. Hak Guna Usaha

Seperti halnya hak milik, hak guna usaha pun diatur dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA sebagai salah satu hak atas tanah, sedangkan secara khusus Hak Guna Usaha oleh UUPA dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34, kemudian disebut-sebut juga dalam Pasal 50 dan Pasal 52 UUPA. Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 28 ayat 1 UUPA, Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu yang di pergunakan untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

### 3. Hak Guna Bangunan

Hukumnya selalu disebut dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA Tahun 1960, sebagai salah satu hak atas tanah, seperti halnya hak milik dan hak guna usaha. Hak Guna Bangunan pun secara khusus diatur oleh UUPA dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, kemudian disebut-sebut juga dalam Pasal 50 dan Pasal 52 UUPA. Pasal 35 ayat 1 menetapkan bahwa Hak guna bangunan adalah hak milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

### 4. Hak Pakai

Secara khusus hak pakai diatur oleh UUPA dalam Pasal 41 sampai dengan 43. Kemudian disebut-sebut juga dalam Pasal 49 ayat 2 untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, Pasal 50 ayat 2 jo Pasal 52 yang bersangkutan dengan pengaturannya lebih lanjut dan akhirnya dalam Pasal-pasal dari ketentuan-ketentuan konversi, yaitu Pasal 1 ayat 2, Pasal VI dan Pasal VII ayat 2. Dengan sendirinya ketentuan Bab I dan Bab II dari diktum pertama UUPA juga berlaku terhadap hak pakai, demikian juga akibat daripada dicabutnya berbagai peraturan sebagai yang telah dibahas diatas.

## 5. Hak Sewa

Secara khusus diatur dalam Pasal 44 dan 45. Kedua Pasal itu khusus mengenai hak sewa untuk bangunan. Hak sewa pertanian disebut-sebut dalam Pasal 53 yang merupakan salah satu pasal dari Bab IV yang memuat ketentuan-ketentuan peralihan. Hak sewa tanah pertanian pengaturannya dimasukkan dalam ketentuan-ketentuan peralihan, karena oleh UUPA diberi sifat sementara, dalam arti bahwa di kemudian hari lembaga sewa tanah pertanian itu akan diadakan, karena bertentangan dengan asas yang disebutkan dalam Pasal 10, penjelasan Pasal 16, 44, dan Pasal 45.

### 2.2.4 Peralihan Hak Atas Tanah

Sebagai suatu hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan. Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain tanpa melalui suatu perbuatan hukum, tetapi beralih akibat terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Suatu hak atas tanah dapat diperalihkan jika melalui suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, hibah, tukar menukar atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan hak atas tanah.

Menurut Hartanto (2014 : 66) secara teoritis berdasarkan ketentuan dalam hukum kebendaan suatu hak atas kebendaan dikata beralih yaitu suatu proses berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Sedangkan suatu hak atas tanah dialihkan atau diperalihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindah tangankan dari/oleh pemegang hak selaku subjek hukum/hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan.

Arba (2015 : 145 – 146) menyatakan peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara beralih dan dialihkan:

1. Beralih

Peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, dalam arti bahwa hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat merupakan contoh peralihan hak atas tanah karena hukum beralih kepada ahli warisnya.

Peralihan hak atas tanah kepada ahli waris diatur dalam hukum waris, dan tergantung sungguh dari hukum waris mana yang dipakai oleh pewaris dan ahli waris yang bersangkutan, apakah hukum waris menurut hukum agama atau hukum waris menurut hukum adat. Peralihan hak waris

berlangsung apabila si pewaris meninggal dunia, dengan meninggalnya si pewaris, maka secara hukum otomatis hak warisan itu beralih ahli warisnya. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.

## 2. Dialihkan atau Pemindahan Hak

Berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa; jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng* dan hibah wasiat atau *legaat*.

Perbuatan-perbuatan hukum tersebut dilakukan pada saat pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Perbuatan-perbuatan hukum berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng* dan hibah wasiat atau *legaat* dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT.

### 2.2.5 Prosedur Jual Beli Tanah

Pramana (2005 : 21 – 22) dalam Thesisnya menyatakan dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mensyaratkan agar suatu perbuatan peralihan hak atas suatu bidang tanah dapat didaftarkan maka perbuatan tersebut wajib dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian, para pihak yang bermaksud melakukan jual beli tanah wajib menghadap PPAT agar akta peralihan hak dapat dibuat oleh PPAT. Mengenai syarat agar suatu peralihan hak dapat terlaksana, dibedakan antara bidang tanah yang belum bersertifikat dan bidang tanah yang sudah bersertifikat;

#### 1. Tanah Belum Bersertifikat

Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, terhadap tanah yang belum bersertifikat, PPAT akan menolak membuat akta apabila kepada PPAT tidak disampaikan surat bukti mengenai adanya hak tersebut atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan.

## 2. Tanah Sudah Sertifikat

Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar, menurut Pasal 39 ayat (1) huruf a, PPAT akan menolak membuat akta jika kepada PPAT tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Urip Santoso (2010 : 367 – 369) menyatakan syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:

### 1. Syarat Materiil

Pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

### 2. Syarat Formil

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Andy Hartanto (2014 : 90 – 102) menjelaskan secara rinci tahapan jual beli hak atas tanah, dengan telah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari

pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), sementara pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka. Berikut adalah tahapan jual beli hak atas tanah:

1. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli

Sebelum dilakukan jual beli tanah di hadapan PPAT ada beberapa persiapan yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Persiapan itu dilakukan agar kelak jual beli tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak tidak melanggar peraturan perundang-undangan dan agar syarat-syarat materiil dan formil dalam perjanjian jual beli tanah terpenuhi. Mengenai persiapan yang harus dilakukan sebelum pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 100 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan

pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan. Pemeriksaan ini perlu dilakukan agar tidak terjadi jual beli tanah terhadap sertifikat palsu atau sertifikat ganda atau sertifikat asli tapi palsu. Hal ini untuk menghindari terjadinya penipuan dalam transaksi tanah dimana ternyata yang dijual bukan milik penjual yang berhak.

## 2. Tahap Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah dilakukan persiapan pembuatan akta dan semuanya sudah memenuhi syarat dan ketentuan, maka kemudian dilakukan dengan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli tanah oleh PPAT. Pembuatan akta jual beli tanah harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris atau surat kuasa otentik, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dibuat dengan akta dibawah tangan.

Kelengkapan proses pembuatan atau penandatanganan juga sudah harus lengkap. Adapun dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah;

- a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk;
- b. Fotocopy Kartu Keluarga;
- c. Fotocopy Surat Nikah;
- d. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan.

Sedangkan dokumen yang harus diserahkan kepada PPAT oleh pembeli selaku calon pemegang hak yang baru adalah;

- a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk;
- b. Fotocopy Kartu Keluarga;
- c. Fotocopy Surat Nikah.

### 3. Pendaftaran Akta Jual Beli Hak atas Tanah

Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Setelah permohonan pendaftaran peralihan hak diperiksa dan dinilai sudah lengkap semua dokumennya, maka kemudian Kantor Pertanahan memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang dilampirkan yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasa/pegawainya. Apabila berkas permohonan pendaftaran sudah didaftarkan dan tanda bukti penerimaannya telah diterima oleh PPAT, maka kemudian PPAT memberitahukan kepada penerima hak (pembeli) mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan dan menyerahkan tanda bukti penerimaan tersebut kepada penerima hak (pembeli). Untuk selanjutnya pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran pemindahan hak dilakukan oleh penerima hak (pembeli) atau PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak (pembeli).

#### 4. Penyerahan Sertifikat Hak atas Tanah

Setelah dilakukan pencatatan pemegang hak baru pada sertifikat hak atas tanah dimana sebelumnya dilakukan hal yang sama pada buku tanah dan daftar-daftar lainnya maka berarti sertifikat hak atas tanah telah selesai dibalik nama atau dicatat perubahan nama pemilik baru hak atas tanah bersangkutan. Kemudian sertifikat hak atas tanah yang

telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh Kepala Kantor diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah kepada pembeli selaku pemegang hak baru atau kuasanya apabila pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dikuasakan kepada orang lain dengan menunjukkan surat kuasa penerimaan sertifikat.

## **2.3 Tinjauan Tentang Jual Beli**

### **2.3.1 Pengertian Tentang Jual Beli**

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli yang dianut dalam hukum perdata hanya bersifat *obligator*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya dan memberikan hak kepadanya untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui. Pembeli wajib membayar harga sebagai imbalan ia diberi hak untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Ahmadi Miru (2014 : 126) berpendapat perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para

pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalialia dari perjanjian tersebut.

Pramana (2005 : 10) dalam Tesisnya berpendapat pengertian jual beli menurut hukum adat yaitu perbuatan pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli yang diikuti dengan pembayaran harga tanah yang telah disepakati bersama secara kontan, terang, dan riil/nyata. Kontan berarti ketika ada harga yang dibayarkan pembeli kepada penjual dianggap sudah penuh walaupun ada kekurangan dalam pembayaran tersebut dianggap utang dari pembeli kepada penjual, namun pembeli sudah mempunyai hak memiliki tanah tersebut. Terang artinya jual beli harus dilakukan dihadapan Kepala Desa karena Kepala Desa dianggap mewakili warga masyarakat desa. Memenuhi unsur riil/nyata apabila pemindahan hak dalam jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa dan oleh Kepala Desa dibuatkan akta jual beli yang mengakibatkan pada saat itu juga hak atas tanah dari penjual berpindah pada pembeli.

### **2.3.2 Asas Perjanjian Jual Beli**

Jual beli merupakan perjanjian penting yang kita lakukan sehari-hari, namun kita kadang tidak menyadari bahwa apa yang kita lakukan merupakan suatu perbuatan hukum yang tentu saja memiliki akibat-akibat hukum tertentu. Adapun asas-asas jual beli yang termasuk kedalam hukum kontrak ini. Ahmadi Miru (2014 : 3 – 5) merangkumnya sebagai berikut:

### 1. Asas konsensualisme

Sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Perjanjian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak yang memenuhi kontrak tersebut.

### 2. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat Buku III KUH Perdata yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya (mengesampingkannya), kecuali terhadap Pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

### 3. Asas Mengikat Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji

tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

#### 4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.

### 2.3.3 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Gautama (1980 : 16) UUPA bertujuan untuk menghapuskan dualisme dan pliaralisme hukum agrarian serta menjamin kepastian hukum agrarian bagi seluruh bangsa Indonesia. UUPA menghendaki adanya unifikasi hukum, dan karena itu dalam pengertian jual beli itupun tidak menggunakan kedua sistem tersebut secara bersama-sama Dewi (2014 :171) berpendapat menurut hukum adat, pengertian dari jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang. Hal ini berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan mengenai sahnya perbuatan

pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan itu dapat diketahui oleh umum. Dewi (2014 : 172) menambahkan jual beli tanah di dalam pengertian hukum adat juga diartikan sebagai perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan obyek jual beli tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya dan pada waktu pembeli telah membayar harga sesuai dengan kesepakatan, maka sejak transaksi itu dilakukan hak atas tanah tersebut telah beralih dari penjual kepada pembeli, walaupun pembayaran atas tanah tersebut baru sebagian dibayarkan.

#### **2.3.4 Bentuk-bentuk Perjanjian Jual Beli Tanah**

Hendri Rahardjo (2013 : 10) menyatakan pada umumnya perjanjian tidak terkait kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan yang dapat bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Bentuk tertulis tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian tersebut. Misalnya perjanjian mendirikan perseroan terbatas harus dengan akta notaris. Bentuk perjanjian jual beli ada dua, yaitu:

1. Lisan, yaitu dilakukan secara lisan dimana kedua belah pihak bersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan;
2. Tertulis, yaitu perjanjian jual beli dilakukan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan.

Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang. Mengenai akta autentik diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Berdasarkan inisiatif pembuatnya akta autentik dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Akta pejabat, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatifnya tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan di dalam akta tersebut. Contohnya: akta kelahiran;
2. Akta para pihak, yaitu akta yang inisiatif pembuatannya dari para pihak dihadapan pejabat yang berwenang. Contohnya: akta sewa menyewa, akta jual beli.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat untuk tujuan pembuktian namun tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian berdasarkan pengakuan dari para pihak yang membuatnya. Hal ini bermakna kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dapat dipersamakan dengan akta autentik sepanjang para pembuat akta di bawah tangan mengakui dan membenarkan apa yang telah ditandatanganinya. Dengan kata lain akta dibawah tangan merupakan akta perjanjian yang baru memiliki kekuatan hukum pembuktian apabila diakui oleh pihak-pihak yang menandatangani sehingga agar akta perjanjian tersebut tidak mudah

dibantah, maka diperlukan pelegalisasian oleh notaris, agar memiliki kekuatan hukum pembuktian yang kuat seperti akta autentik.

Miru (2014 : 15) Perbedaan prinsip antara akta di bawah tangan dengan akta autentik adalah karena jika pihak lawan mengingkari akta tersebut, akta di bawah tangan selalu dianggap palsu sepanjang tidak dibuktikan keasliannya. Maksudnya adalah bahwa jika suatu akta dibawah tangan disangkal oleh pihak lain, pemegang akta di bawah tangan harus dapat membuktikan keaslian dari akta di bawah tangan tersebut, sedangkan apabila akta autentik disangkal oleh pihak lain, pemegang akta autentik tidak perlu membuktikan keaslian akta tersebut adalah palsu. Oleh karena itu, pembuktian akta dibawah tangan disebut pembuktian keaslian sedangkan pembuktian akta autentik adalah pembuktian kepalsuan.

### **2.3.5 Para Pihak**

Menurut Faisal (2015 : 365) dalam jurnalnya yang berjudul *The Legal Protection for A Good Faith Buyer Under A Court Decission* menyatakan bahwa seseorang dikatakan mempunyai itikad baik, ketika posisinya saat mendapatkan hak milik tersebut sesuai dengan peraturan per-Undang-Undangan yang berlaku dan dia tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam memperoleh hak milik tersebut. Dikatakan olehnya, persoalan pembeli beritikad baik ini terjadi karena kelemahan pengetahuan dari pembeli terhadap status obyek yang dibelinya atau terdapat penipuan atau ketidakjujuran dari penjual kepada pembeli.

Faisal (2015 : 368) menambahkan bahwa untuk mengetahui definisi itikad baik dalam implementasinya, maka para pihak harus melakukan tiga hal yaitu:

1. Masing-masing pihak harus melaksanakan sesuatu dengan apa yang diperjanjikan;
2. Masing-masing pihak tidak diperkenankan mengambil keuntungan dengan cara tipu daya;
3. Masing-masing pihak harus mematuhi kewajibannya seperti penghormatan dan kejujuran meskipun tidak disebutkan secara eksplisit dalam perjanjian.

Menurut Miru (2014 : 124) kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang telah diperjanjikan. Akan tetapi, apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan ditempat dan pada waktu penyerahan barang dilakukan. Apabila pembeli tidak membayar harga barang tersebut si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian. Disamping kewajiban pembeli tersebut dikenal pula hak penjual. Dalam perjanjian jual beli terdapat dua kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli apabila harga barang tersebut telah dibayar oleh pembeli, yaitu menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli, dan menanggung atau menjamin barang tersebut. Kewajiban menyerahkan barang yang diperjualbelikan dari penjual kepada pembeli, sudah merupakan pengetahuan umum karena maksud utama

seorang yang memberi barang adalah agar dia dapat memiliki barang yang dibelinya, namun kewajiban menjamin barang yang dijual masih perlu dijelaskan lebih lanjut.

## 2.4 Tinjauan Tentang Asas Itikad Baik

### 2.4.1 Definisi Asas Itikad Baik

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang dimaksud dengan itikad adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik). Rangkuman tentang itikad baik dalam buku Hernoko (2010 : 134) menyebutkan dalam kamus hukum Fockema Andrea menjelaskan bahwa *geode trouw* (itikad baik) adalah maksud, semangat yang menjiwai para peserta dalam suatu perbuatan hukum atau tersangkut dalam suatu hubungan hukum. Wirjono Prodjodikoro memberikan batasan itikad baik dengan istilah dengan jujur atau secara jujur.

Menurut P. L. Wery dalam buku Ridwan Khairandy (2013 : 131) berpendapat itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lainnya.

Menurut Miru (2013 : 11) asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat (3) yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sedangkan

Arrest H. R di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap pra perjanjian, bahkan kesesatan ditempatkan dibawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perlindungan hukum atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini akan membawa hubungan yang lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu perjanjian untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak, atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.

Ridwan Khairandy (2013 : 9) berpendapat walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap pra perjanjian, sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya. Makna itikad baik yang sebenarnya mengalami perkembangan, ini tentunya melahirkan banyak pendapat, namun prase itikad baik ini dengan *fair dealing*.

Asas sikap berhati-hati merupakan perkembangan asas itikad baik. Berdasarkan asas sikap hati-hati dalam perjanjian tersebut dapat disimpulkan adanya beberapa kewajiban seperti kewajiban meneliti,

kewajiban untuk memberi keterangan, kewajiban untuk membatasi kerugian, kewajiban untuk membantu perubahan-perubahan dalam melaksanakan perjanjian, kewajiban untuk menjauhkan diri dari persaingan, kewajiban untuk memelihara mesin-mesin yang dipakai dan sebagainya. Rumusan tersebut dimaksudkan untuk menggambarkan hubungannya dengan kewajiban berhati-hati diluar perjanjian serta untuk mencegah kesalahpahaman tentang pengertian itikad baik.

#### **2.4.2 Itikad Baik dalam Jual Beli**

Dalam perjanjian dikenal asas itikad baik, yang artinya setiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak dan sulit untuk dirumuskan, sehingga orang lebih banyak merumuskannya melalui peristiwa-peristiwa di Pengadilan. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berkaitan dengan masalah kepatutan dan kepatasan. Kesulitan perumusan dalam definisi itikad baik tersebut tidak menjadi itikad baik sebagai suatu istilah yang asing, melainkan hanya terlihat pada perbedaan definisi yang diberikan oleh beberapa ahli.

Ketentuan dalam Pasal 531 KUH Perdata, bahwa *bezit* adalah beritikad baik bilamana *bezitter* memperoleh suatu kebendaannya diantara cara untuk memperoleh hak milik, dimana dia tidak mengetahui hal akan cacat cela yang terkandung didalamnya. Artinya *bezitter* yang jujur adalah *bezitter* yang memang menyangka dirinya

adalah pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya tersebut.

Menurut Subekti (2014 : 23) keberadaan itikad baik dalam setiap hubungan dengan masyarakat memberi arti penting bagi ketertiban masyarakat, itikad baik sebagai sikap batin untuk tidak melukai hak orang lain menjadi jaminan bagi hubungan masyarakat yang lebih tertib. Ketiadaan itikad baik dalam hubungan masyarakat mengarah pada perbuatan yang secara umum di cela oleh masyarakat, celaan datang dari sikap batin pembuat yang tidak memiliki itikad baik, sikap batin mengarah pada kesengajaan pembuat yang secara psikologis menyadari perbuatannya serta akibat yang melekat atau mungkin timbul dari perbuatan tersebut.

## **BAB 5**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dari studi pustaka dan hasil wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan Advokat yang membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah adalah seseorang yang melakukan transaksi jual beli tanah sesuai dengan prosedur yang berlaku menurut hukum adat yaitu terang dan tunai, tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dan melakukan pengecekan terlebih dahulu baik obyek tanah dan kepemilikan tanah sebelum melakukan pembelian. Hakim yang menentukan di dalam persidangan bagi pembeli tersebut dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik atau pembeli yang beritikad buruk, sesuai dengan yurisprudensi, doktrin, dan kebiasaan;
2. Bentuk perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli beritikad baik adalah ketika transaksi jual beli yang menurut pertimbangan dan putusan Majelis Hakim sah dan pembeli dapat meminta pemenuhan prestasinya.

## 5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian dari studi pustaka dan hasil wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Semarang, Advokat, dan PPAT yang membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, setiap calon pembeli harus melakukan pengecekan terhadap tanah yang mau dibeli untuk memastikan tidak adanya sengketa di dalam obyek tersebut, memastikan penjual merupakan pemilik sah obyek ataupun jika penjual bukan pemilik asli, harus dibuktikan dengan surat kuasa khusus yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan, dan lakukan proses jual beli dihadapan PPAT;
2. Dewan Perwakilan Rakyat sebagai lembaga negara yang mempunyai tugas untuk menyusun Undang-Undang untuk membuat regulasi tentang kriteria atau tolak ukur dari pembeli yang beritikad baik itu yang jelas. Mengingat, sejauh ini Hakim hanya memakai yurisprudensi yang hanya sebagai pedoman saja, tidak mutlak.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku:

- Amarruddin dan Asikin Zainal. 2003. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Arba, H. M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ashshofa, Burhan. 2007. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Chulaimi, Achmad. 2012. *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUH Perdata*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Damin, Sudarman. 2002. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Dewi, Eli Wuria. 2014. *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Dimiyatim, Khudzaifah dan Kelik Wardiono. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. Solo: FH UMS.
- Fajar, Mukti ND dan Yulianto Achmad. 2017. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Fathoni, Abdurrahman. 2006. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Gautama, Sudargo dan Abdul Rahman. 1980. *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.
- Ginting, Darwin. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis Hak Menguasai Negara dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harahap, Yahya. 2015. *Hukum Acara Perdata tentang Gugata, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali.
- Hartanto, J. Andy. 2014. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Hernoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- HS, Salim. 2013. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- dan Erlies Septiana. 2015. *Perbandingan Hukum Perdata Comparative Civil Law*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ismaya, Samun. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kansil, C. S. T. 1898. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Khairandy, Ridwan. 2004. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: UI Press.
- . 2013. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Kodoatie, Robert J. 2012. *Tata Ruang, Air, Tanah*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Marajo, Jose Rizal Sidi. 1996. *Aneka Konsep Surat Perjanjian dan Kontrak*. Bandung: Pustaka Setia.
- Meliala, Djaja S. 2012. *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*. Bandung: Nuasa Aulia.
- Miru, Ahmadi. 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Moleong, J. Lexy. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja. 2008. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Panggabean, H. P. 2014. *Analisis Yurisprudensi Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Rahardjo, Hendri. 2003. *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- . 2003. *Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara.
- Ruchiyat, Eddy. 2006. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung: PT Alumni.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Soekanto, Soerjono. 1958. *Meninjau Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Penerbit Seoroengan.
- dan Sri Mamudji. 2012. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soerodjo, Irawan. 2013. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Soetami, Siti. 2008. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Subekti. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- . 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Sumardjono, Maria W. 1982. *Mustika Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*. Yogyakarta: Andi Offset.
- . 2009. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.

**Jurnal:**

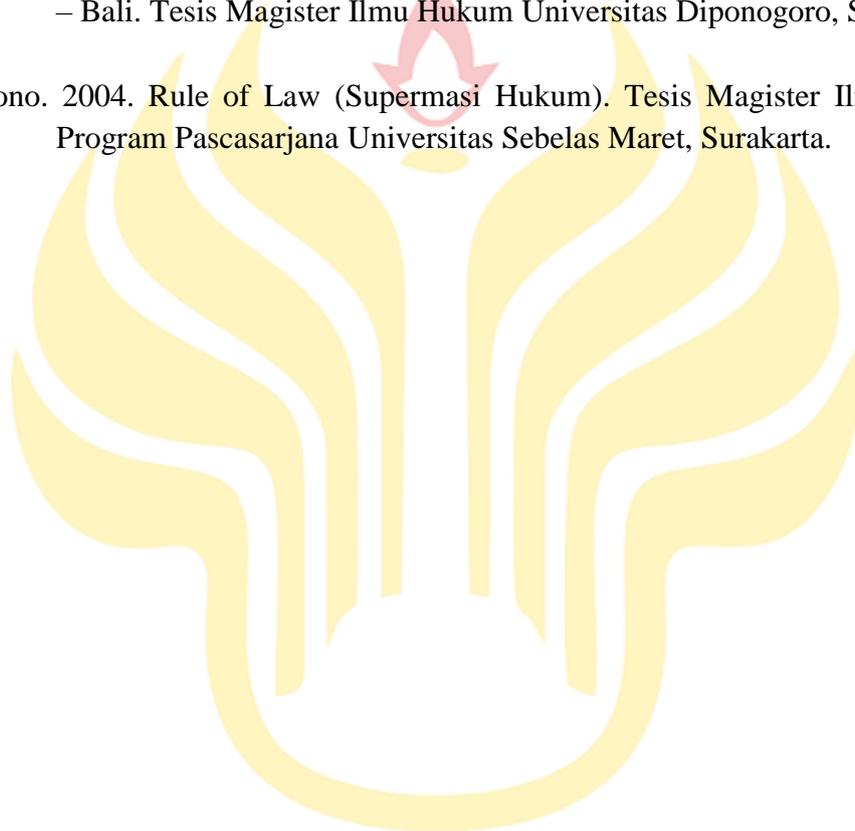
- Faisal, Muhammad. 2015. "The Legal Protection for A Good Faith Buyer Under A Court Decision". Dalam Jurnal Mimbar Hukum, Volume 27, Nomor 2, Halaman 363 – 374. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Irianto, Sigit. 2014. "Negoisasi dan Memorandum of Understanding (MoU) dalam Penyusunan Kontrak". Dalam Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat, Volume 12, Nomor 1, Halaman 64 – 74. Semarang: Universitas 17 Agustus 1945.
- Purwanto, Harry. 2009. "Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Internasional". Dalam Jurnal Mimbar Hukum Volume 21, Nomor 1, Halaman 155 – 170. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Santosa, Keri. 2017. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Wsb)". Dalam Jurnal Akta Volume 4, Nomor 2, Halaman 167 – 173. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung.
- Sugito. 2008. "Tinjauan Normatif Itikad Baik dalam Suatu Perjanjian". Dalam Jurnal Pandecta, Volume 2, Nomor 2, Halaman 49 – 57. Semarang: Universitas Negeri Semarang.
- Suhadi dan Rofi Wahanisa. 2011. "Tinjauan Yuridis Normatif Berbagai Peraturan Tentang Alih Fungsi Tanah Pertanian di Indonesia". Dalam Jurnal Pandecta, Volume 6, Nomor 1, Halaman 119 – 136. Semarang: Universitas Negeri Semarang.
- Utami, Ketut Dezy Ari. 2014. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan". Dalam Jurnal Arena Hukum, Volume 7, Nomor 2, Halaman 151 – 302. Malang: Universitas Brawijaya.

**Tesis:**

Rahayu, K. 2008. Upaya Perlindungan Batik Lasem Oleh Pemerintah Kabupaten Rembang. Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

Pramana, I Nyoman. 2005. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling di Kota Denpasar – Bali. Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

Setiono. 2004. Rule of Law (Supermasi Hukum). Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.



**UNNES**  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG