

Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia

Yotrim Maklon Zaid, Ismail, Dewi Iryani

Universitas Bung Karno

Program Studi Hukum Pascasarjana Magister Ilmu Hukum

Jl. Kimia No. 20. Menteng, Jakarta Pusat 10320, Indonesia.

Telpon. (021) 31922441. Fax. (021) 3901263.

yotrimsmaklon@gmail.com, ubkismail@gmail.com, iryani.dewi@yahoo.co.id

ABSTRACT

In relation to buying and selling, in the normative realm, to assess whether or not the buyer has good faith in finding out the validity of the object of sale and purchase of land, the sale and purchase agreement is in accordance with statutory regulations by carefully examining the material facts and the validity of the transfer of rights to the land he purchased was mainly stated in relation to efforts to provide legal protection for buyers who had good intentions, but in reality there were Civil Dispute Decisions relating to the Problem of Buyers in Good Faith who should have received Legal Protection but in Court Decisions the Buyers in Good Faith were defeated. or have their arguments rejected in a dispute in court. The aim of this research is to analyze the concept of legal protection for buyers with good intentions in sales and purchase agreements. This research is Normative Juridical Research, namely legal research carried out by examining library materials or also called secondary data as basic material for research by conducting searches on regulations and literature related to positive law and how they are implemented in practice, supported by data. empirical. Based on Article 531 of the Civil Code, legal protection for buyers with good intentions is basically legal protection given to buyers because they obtain property rights based on good faith. This means that he does not know about the defects or flaws in the (transition process) of the goods. On the other hand, the application of SEMA number 4 of 2016 is also that there are still many judges who rule it out in giving legal considerations, for example in several MARI decisions, namely 1.) MARI Decision number: 1861 K/Pdt/20005, 2.) RI Supreme Court Decision Number: 114 K/Pdt/2013, 3.) MARI Decision Number: 1923 K/Pdt/2013, 4). Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 21/Pdt.G/2012/PN.BJ.

Keywords: *Legal Protection; Agreement; Sale and Purchase of Land.*

ABSTRAK

Dalam hubungannya dengan jual beli, pada ranah normatif, untuk menilai ada atau tidaknya itikad baik pembeli dalam mencari tahu keabsahan objek jual beli tanah, perjanjian jual beli tersebut sudah sesuai dengan peraturan-perundang-undangan dengan memeriksa secara seksama fakta material dan keabsahan peralihan hak atas tanah yang dibelinya terutama dinyatakan dalam kaitannya dengan upaya untuk memberikan perlindungan Hukum bagi pembeli yang beritikad baik, namun kenyataannya ada Putusan-Putusan Sengketa Perdata yang berkaitan dengan Permasalahan Pembeli yang Beritikad Baik yang seharusnya mendapatkan Perlindungan Hukum tetapi dalam Putusan Pengadilan pihak Pembeli Yang Beritikad Baik dikalahkan atau ditolak dalil-dalilnya dalam sengketa di Pengadilan. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang

Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli. Penelitian ini merupakan Penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau disebut juga data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan hukum positif dan bagaimana implementasinya dalam praktek dengan didukung data empiris. Berdasarkan Pasal 531 KUH Perdata Perlindungan Hukum terhadap pembeli beritikad baik pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya, ia tidak mengetahui cacat atau cela dari (proses peralihan) barang tersebut. Disisi lain penerapan SEMA nomor 4 tahun 2016 juga masih banyak hakim yang mengesampingkannya dalam memberikan pertimbangan hukum misalnya dalam beberapa putusan-putusan MARI yaitu 1.) Putusan MARI nomor :1861 K/Pdt/20005, 2.) Putusan MA RI Nomor : 114 K/Pdt/2013, 3.) Putusan MARI Nomor : 1923 K/Pdt/2013, 4). Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Perjanjian; Jual Beli Tanah.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan yang mendasar bagi manusia akan pangan maupun papan, serta sumber daya alam yang sering diperebutkan oleh berbagai pihak. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat mengakibatkan pemenuhan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, dengan ini mengakibatkan banyak konflik yang terjadi karena adanya kesenjangan sosial antar mereka yang paling membutuhkan tanah dan ingin memilikinya dengan jalan yang tidak wajar, dengan adanya hal ini tidak mustahil dapat memicu berbagai konflik atau sengketa pada bidang pertanahan.

Konflik atau sengketa pertanahan merupakan hal yang wajar pada era sekarang ini, adanya ketidakseimbangan antara jumlah dan luas tanah yang tetap dengan jumlah manusia semakin meningkat yang memerlukan kebutuhan akan tanah dan akan selalu

bertambah, peningkatan kebutuhan manusia dengan keterbatasan ketersediaan akan tanah tersebut yang sering menimbulkan konflik atau sengketa. Banyak cara yang dapat dilakukan oleh seseorang demi mendapatkan tanah yaitu salah satunya dengan melakukan perbuatan jual beli, dengan proses jual beli inilah seseorang mendapatkan haknya untuk memiliki hak atas tanah. Perikatan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang di kehendaki secara sukarela.¹¹

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar dirinya harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPdt). Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan

¹¹Soedharyo Soimin, 2014, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika Jakarta, hlm.8

tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian yang paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat.²

Benda yang menjadi objek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan, baik bentuk (wujud), jenis, jumlah, maupun harganya dan benda itu memang benda yang boleh diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang dijual belikan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon pembeli, dijual di tempat terbuka (umum), dan tidak mencurigakan calon pembeli yang jujur.³

Lain halnya dengan pelaksanaan jual beli terhadap tanah. Ini diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang No.5 tahun 1960, yang selanjutnya diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 37 ayat (1) menentukan jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi, jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah, dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli. Dalam praktik, seringkali melihat banyak pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat dibawah tangan, tanpa melalui akta Notaris, hal tersebut berakibat pada timbulnya permasalahan.⁴

Pada kenyataannya didalam masyarakat perjanjian jual beli tanah tidak berjalan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan tidak sesuai dengan kesepakatan yang dijanjikan oleh salah satu pihak yang sudah sepakati diawal perjanjian dan masalah tersebut bisa diartikan sebagai ingkar janji atau *wanprestasi*. *Wanprestasi* atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitor untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitor dianggap telah melakukan ingkar janji.⁵

Hukum perjanjian bersifat terbuka atau mempunyai suatu kebebasan berkontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Para pembuat perjanjian boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal dari hukum perjanjian. Sedangkan Pasal-Pasal dari hukum perjanjian merupakan pelengkap, yang berarti Pasal-Pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Kalau mereka tidak mengatur sendiri sesuatu hal, berarti mengenai hal tersebut akan tunduk pada Undang-Undang yang berlaku.⁶

Sistem terbuka ini dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (selanjutnya disebut KUHperdata), lazimnya disimpulkan

² Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Cipta Aditya Bakti, Bandung, hlm.317

³*Ibid*, hlm.318

⁴Arina Ratna Paramita, Yunanto dan Dewi Hendrawati, 2016, *Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian pada*

Pengembang Kota Semarang), Diponegoro LawJurnal, Vol5, No3, hlm. 2.

⁵ Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm.81

⁶*Ibid*, hlm13

dalam Pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut:⁷ ***Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.***

Perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Perundang-undangan.⁸ Artinya, Perjanjian tersebut berlaku dan mengikat bagi para pihak secara hukum. Bagi kalangan bisnis, perjanjian ini sering di buat sebagai pedoman atau pegangan di dalam pelaksanaan transaksi bisnis atau penyelesaian sengketa bila terjadi perselisihan di kemudian hari. Dari banyak perjanjian yang timbul dalam masyarakat, Perjanjian jual belimakin lama semakin penting untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan manusia didalam masyarakat. Adapun yang dapat dijadikan obyek perjanjian jual beli sangat banyak, baik benda bergerak maupun benda tetap.

Masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan Masyarakat sehari-hari. Kejujuran atau itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara wajar, sedangkan yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum.

Umumnya dapat dikatakan, bahwa dalam pergaulan hidup ditengah-tengah masyarakat, pihak yang jujur atau beritikad baik haruslah dilindungi dan sebaliknya pihak yang tidak jujur atau tidak beritikad baik patut merasakan akibat dari ketidakjujurannya itu.

Itikad baik adalah faktor yang paling penting dalam hukum karena tingkah dari anggota masyarakat itu tidak selamanya diatur dalam Peraturan Perundang-undangan, tetapi ada juga dalam peraturan yang berdasarkan persetujuan masing-masing pihak dan oleh karena peraturan-peraturan tersebutanya dibuat oleh manusia biasa maka peraturan-peraturan itu tidak ada yang sempurna.

Kejujuran atau itikad baik, dapat dilihat dalam dua macam, yaitu padawaktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam perhubungan hukum itu. Kejujuran pada waktu mulainya dalam hati sanubari yang bersangkutan, bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi para pihak, mulai berlakunya perhubungan hukum itu sudah dipenuhi semua, sedangkan kemudian ternyata bahwa ada syarat yang tidak terpenuhi. Dalam hal yang demikian itu, bagi pihak yangjujur dianggap seolah-olah syarat-syarat tersebut dipenuhi semua, atau dengankata lain yang jujur tidak boleh dirugikan sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat termaksud di dalam perjanjian itu.

1. Dalam hubungannya dengan jual beli, pada ranah normatif, untuk menilai ada atau tidaknya itikad baik pembeli dalam mencari tahu keabsahan objek jual beli tanah, perjanjian jual beli tersebut sudah sesuai dengan peraturan-perundang-undangan dengan memeriksa secara seksama fakta material dan keabsahan peralihan hak atas tanah yang dibelinya terutama dinyatakan dalam kaitannya dengan upaya untuk memberikan perlindungan Hukum bagi pembeli yang beritikad baik,

⁷Ibid, hlm14

⁸ Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok – Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Bandung: CitraAdityaBakti, 2000, hlm. 11.

namun kenyataannya ada Putusan-Putusan Sengketa Perdata yang berkaitan dengan Permasalahan Pembeli yang Beritikad Baik yang seharusnya mendapatkan Perlindungan Hukum tetapi dalam Putusan Pengadilan pihak Pembeli Yang Beritikad Baik dikalahkan atau ditolak dalil-dalilnya dalam sengketa di Pengadilan. Berdasarkan data empiris Putusan-Putusan tersebut antara lain :

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1861 K/Pdt/2005.
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 114 K/Pdt/2013.
4. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1923 K/Pdt/2013.

Berdasarkan uraian data diatas seharusnya Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi namun pada kenyataannya terdapat Putusan-Putusan Pengadilan yang mengalahkan Pembeli yang Beritikad Baik.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan Penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau disebut juga data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan hukum positif dan bagaimana implementasinya dalam praktek dengan didukung data empiris.

Penelitian ini menggunakan 2 model pendekatan yang terdiri dari pendekatan filosofis (*philosophical approach*) dan Pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pertama, menggunakan pendekatan filosofis (*philosophical approach*) ,

pendekatan ini diterapkan karena meneliti nilai-nilai dasar kejujuran atau itikad baik seorang pembeli dalam perjanjian jual beli tanah. Kedua, menggunakan pendekatan konseptual (*conseptual approach*), karena penelitian ini nantinya akan dimulai dengan melakukan identifikasi terhadap prinsip-prinsip atau pandangan doktrin yang sudah ada untuk kemudian memunculkan gagasan baru.

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia.

Menurut Philipus M. Hadjon Negara Indonesiasebagai Negara hukumberdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya yang sesuai dengan Pancasila. Oleh karena itu perlindungan hukum berdasarkan Pancasila berarti pengakuan dan perlindungan hukum akan harkat dan martabat manusia atas dasar nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan, persatuan, permusyawaratan serta keadilan sosial. Nilai-nilai tersebut melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wadah Negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan dalam mencapai kesejahteraan bersama. Perlindungan hukum di dalam Negara yang berdasarkan Pancasila, maka asas yang penting ialah asas kerukunan berdasarkan kekeluargaan.⁹ Asas kerukunan berdasarkan kekeluargaan menghendaki bahwa upaya-upaya penyelesaian masalah yang berkaitan dengan masyarakat sedapat mungkin ditangani oleh pihak-pihak yang bersengketa.

⁹Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya : PT Bina Ilmu,1987, hlm. 84.

Menurut Philipus M. Hadjhon

bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat *preventif* dan *represif*. Perlindungan Hukum yang *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarah Tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang *represif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di Lembaga Peradilan.

Perlindungan hukum secara umum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh Aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan saksi dari ancaman, gangguan, terror, dan kekerasan. Sedangkan perlindungan hukum dalam perspektif berdasarkan pada perikatan jual-beli, baik terhadap seorang pembeli yang beritikad baik maupun setiap pihak yang memiliki itikad baik merupakan suatu asas dalam sistem hukum di Indonesia yang bersumber pada hukum adat yang sangat dijunjung tinggi. Itikad baik dalam sebuah proses perikatan jual-beli memiliki nilai pandang dalam sebuah pertimbangan apabila terjadi sengketa di kemudian hari. 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”. Kesepakatan ini dapat ditemui, antara lain, dalam pendapat-pendapat berikut ini:

- **Menurut Subekti¹⁰:** ‘Pembeli Beritikad Baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik’.
- **Menurut Ridwan Khairandy¹¹:** ‘Pembeli Beritikad Baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu’
- **Menurut Agus Yudha Hernokom¹²:** ‘Pembeli Beritikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu’

Pemaknaan itikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya saja. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak; Sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan, di mana tindakan seseorang (misalnya Pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat. Ukuran

¹⁰R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Aditya Bakti, 2014, hlm. 15.

¹¹Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta; UI Press, 2004, hlm. 194.

¹²Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 25.

keputusan tersebut, dalam hal ini kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pembeli,

Menurut KUH Perdata, bagaimanapun juga, unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara besit (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan besit (kedudukan berkuasa) 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 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. Selanjutnya, PP No. 24/1997 menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32). Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan: "penguasaan atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya", sedangkan Pasal 32

ayat (2) menyebut: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

Pembeli Beritikad Baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda (bukan satu-satunya) orang yang berhak atas benda yang dijualnya. MARI juga pernah menyatakan dalam putusannya bahwa Pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya), adalah Pembeli yang Beritikad Baik. Sesudah berlakunya UUPA, MARI sebenarnya masih mengartikan pembeli beritikad baik sebagai pembeli yang tidak mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual beli (peralihan hak), seperti misalnya telah dicabutnya Surat Kuasa Penjual oleh Pemilik Asal tanahnya. Namun, itikad baik juga mulai memperoleh makna lain, yaitu bahwa Pembeli telah dianggap beritikad baik, apabila jual beli telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, pada kenyataannya bisa saja mengandung cacat hukum. Namun, bukan berarti pengertian pembeli beritikad baik sebagai Pembeli yang tidak (sepatutnya) mengetahui adanya cacat hukum sama sekali ditinggalkan dengan adanya makna tambahan tadi. Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika Pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.

Dalam literatur yang ditelusuri, prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah sedikit sekali dibahas, karena itikad baik dalam hukum kebendaan dimaknai sebagai itikad baik subyektif yang didasarkan pada kejujuran (sikap batin) pembeli. Pada awalnya, literatur hukum Indonesia tidak menyinggung perlu adanya suatu kewajiban bagi seorang pembeli untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (misalnya pandangan **Subekti** dan **Boedi Harsono**), namun sesudahnya prinsip kehati-hatian dikupas oleh Ridwan Khairandy dalam konteks perjanjian jual beli tanah¹³, yang menekankan kewajiban Pembeli untuk meneliti fakta material

sebelum dan saat jual beli dilakukan. Itikad baik para pihak dalam konteks pelaksanaan perjanjian (jual beli) menurut Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata ini pula yang kemudian dijadikan sandaran oleh MARI dalam merumuskan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata pada tahun 2014.

Menurut peraturan perundang-undangan, kewajiban Pembeli dalam suatu perjanjian jual beli memang diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUH Perdata. Namun, kewajiban Pembeli di sini terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan Pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak Penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi objek jual beli (Pasal 1473 KUH Perdata). Pasal ini membebankan kewajiban kepada pihak Penjual, untuk memberikan keterangan kepada Pembeli tentang barang yang akan dibeli. Asumsi dari pembuat Undang-Undang dan juga menurut pendapat-pendapat yang berkembang di dalam literatur, keabsahan jual beli dapat dipastikan dengan adanya peran PPAT dan mekanisme pendaftaran tanah yang dipersyaratkan. Pasal 39 dan Pasal 45 PP No. 24/1997 mengatur bahwa PPAT dan (kemudian) Kepala Kantor Pertanahan (KKP) harus memeriksa atau memastikan terpenuhinya hal-hal berikut: (1) untuk tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harus disampaikan sertifikat asli hak dengan nama yang sesuai dengan daftar yang ada

¹³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan*, Yogyakarta, UII Press, 2013, hlm 149

di Kantor Pertanahan; (2) untuk tanah tak terdaftar, harus diajukan bukti-bukti yang telah ditentukan oleh PP; (3) kecakapan/kewenangan (para) pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait; (4) dipenuhinya izin-izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika itu diperlukan; (5) obyek tersebut bebas sengketa; dan (6) tidak terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan. Sehingga, kewajiban pembeli untuk memeriksa keabsahan jual beli seperti telah ditanggung oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kepala Kantor Pertanahan.

Dibandingkan dengan peraturan yang hanya mengatur kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kepala Kantor pertanahan (KKP) terkait hal ini, putusan pengadilan seperti justru telah mengadopsi dipenuhinya asas kecermatan dan kehati-hatian oleh Pembeli sendiri. Beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) menekankan bahwa pembeli juga semestinya bertindak responsif (bertanggung jawab) mencari tahu dan meneliti terlebih dahulu keabsahan jual beli tanah, sebelum dan pada saat jual beli dilakukan. Menurut Hakim, Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli yang Beritikad Baik sehingga tidak mendapatkan perlindungan, jika pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti dan menyelidiki secara cermat hak dan status (para) penjual tanah objek sengketa.¹⁴

Dalam perkembangannya, untuk menilai ada atau tidaknya itikad baik pembeli, Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) menguji apakah Pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk mencari tahu. Pembeli tanah yang menemukan adanya ketidakselarasan keterangan dalam perjanjian jual beli, namun tidak menelitinya lebih lanjut tidak dapat dianggap sebagai pembeli Beritikad Baik. Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang dilampirkan dalam SEMA No. 5/2014 juga telah ditegaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik adalah (1) melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan dan; (2) melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan. Kedua syarat tersebut semestinya dibaca sebagai suatu syarat kumulatif. Kriteria obyektif ini telah diterapkan pula oleh pengadilan di tingkat bawah.

Sebuah Perikatan jual-beli dengan adanya itikad baik yang berdasarkan pada norma-norma hukum haruslah dianggap sah meskipun jual-beli itu dilakukan tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang diterapkan oleh hukum, atau pun hukum adat (putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.242 K/Sip/1958).³³ Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang akan dibelinya. Dapat diartikan juga pembeli didalam kamus bahasa indonesia diartikan sebagai seseorang yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu dari seorang penjual.

¹⁴ Putusan MARI No.1816 K/Pdt/1989 dan No.340 K/Pdt/1986

Berdasarkan analisis terhadap putusan Nomor :21/Pdt.G/2012/PN.Bj, terdapat sengketa antara penjual dan pembeli dengan pihak ketiga dimana salah satu pihak (Penggugat) sebagai pembeli atas objek yang menjadi sengketa dalam putusan Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ dirugikan secara sepihak yang pada pokok perkaranya pembeli memiliki itikad baik dalam sebuah proses perikatan jual-beli. Dapat dilihat dalam pokok perkara pembeli (penggugat) berdasarkan sudut pandang proses jual-beli yang dilakukan sudah berdasarkan pada aturan hukum diIndonesia ataupun hukum posisi diIndonesia.

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1923 K/Pdt/2013 yaitu :
 Argumentasi Hakim : pembeli dinyatakan tidak beritikad baik, sebab berdasarkan keterangan saksi diketahui pembeli mengetahui ada yang tinggal pada objek sengketa namun tidak menanyakan terlebih dahulu melainkan langsung membeli saja. Dengan begitu sertifikat yang terbit atas tanah tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum. Itikad baik dianggap tidak ada, karena pembeli melanjutkan jual beli, meski mengetahui ada yang mengkhianati.
 Dari kasus-kasus tersebut, Ridwan Khairandy menegaskan bahwa untuk menentukan apakah pembeli beritikad baik atau beritikad buruk dalam transaksi jual beli tanah dapat dipergunakan kriteria. Jika membaca surat jual beli tanah pembeli menemukan keterangan didalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama

lainnya, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan siap sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli ini, Pembeli seharusnya meneliti masalah tersebut. Bilamana tidak, bahkan transaksi harus dilanjutkan padahal kemudian ternyata tanah tersebut bukan milik penjual, maka pembeli yang demikian ini termasuk pembeli beritikad buruk dan tidak akan dilindungi oleh hukum. Adanya keterangan yang saling bertentangan seharusnya mendorong pembeli untuk meneliti fakta material tersebut. seharusnya, penekanan kewajiban tidak hanya dikaitkan dengan keragu-raguan seperti yang muncul dalam perkara, tetapi kewajiban itu ditekankan pada setiap transaksi yang dilakukan pembeli.

Dari penjelasan diatas, pembuktian itikad baik subyektif yang disamakan dengan kejujuran, tidak ada unsur tipu daya dan tidak mengambil keuntungan dengan cara merugikan orang lain bias diukur melalui terpenuhinya prinsip kehati-hatian oleh kedua belah pihak, dimana penjual harus menjelaskan fakta material dan pembeli harus melakukan penelitian terhadap tanah yang menjadi objek transaksi jual beli. Selain penjual dalam perjanjian jual beli tanah, pembeli juga memiliki kewajiban-kewajiban yaitu Pertama, dia wajib membayar harga sesuai dengan kesepakatan. Kedua, dia juga wajib melakukan usaha untuk mengetahui kepemilikan yang sah dari tanah yang dijualbelikan. Oleh karena itu, apabila seorang pembeli tidak melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap tanah

yang menjadi objek transaksi jual beli, maka dia dianggap sebagai pembeli yang beritikad buruk, sehingga apabila ada gugatan dari seorang pemilik asal dia tidak mendapat perlindungan hukum.

Berdasarkan hasil analisis penulis terkait putusan diatas maka yang dalilnya ditolak alasanya karena pembeli kurang cermat memeriksa status tanah objek jual beli, atau tanah objek jual beli masih dalam sengketa, pembeli yang melakukan jual beli dihadapan PPAT ternyata tidak selamanya dianggap sebagai pembeli beritikad baik, hal ini terjadi apabila terdapat pemalsuan data dalam pembelian, atau jika BPN telah memperingatkan status tanah yang semestinya tak dapat diperjualbelikan, pembeli dianggap tidak beritikad baik jika membeli sendiri tanah yang digunakan kepadanya dengan nilai yang tak wajar dan pada hak atas tanah yang sebenarnya telah dihapuskan. Oleh karena itu menunjukan pengadilan memberikan perlindungan hukum yang relative kuat kepada pembeli beritikad baik, namun pertimbangan yang diberikan sangat sumir, ini menjadi masalah karena tidak ada definisi dan kriteria pembeli yang beritikad di dalam peraturan perundang-undangan sehingga penilainya ditentukan oleh pandangan hakim. Hakim dapat menilai apakah pembeli memang semestinya harus dilindungi berdasarkan kesepakatan dalam rapat Pleno kamar Perdata, dikutip sebagaimana aslinya dalam SEMA No.4/2016 disebutkan dua kriteria

berikut¹⁵:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu ;
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau
 - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat)
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita atau
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas hakim semestinya mempertimbangkan pula upaya nyata pembeli untuk mencari tahu dan mencermati secara patut data fisik

¹⁵ Dikutip dari Lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) nomor 5 tahun 2014, dan Diakses di <http://Ptun-jakarta.go.id> tanggal 10 februari 2022.

dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan jadi syarat yang disebutkan diatas bersifat kumulatif, selain itu perlu diperhatikan adanya pihak lain yang juga berwenang dalam kaitanya dengan tanah harta Bersama dan tanah waris. Asas kecermatan dan kehati-hatian inilah yang kiranya dapat digunakan sebagai pegangan hakim dalam mengembangkan yurisprudensi.

Hakim juga semestinya juga tidak hanya mempertimbangkan hak pembeli disatu sisi yang keliru mempercayai telah memperolehnya secara benar, namun juga hak pemegang hak atas tanah asal di sisi yang lain, jika dibandingkan dengan ketentuan tersebut. Jika posisi pemilik asal hak atas tanah terdaftar justru tetap dilindungi dengan asumsi bahwa calon pembeli dapat mendapatkan informasi mengenai tanah objek jual beli melalui pendaftaran umum, perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik adalah sebuah pengecualian yaitu ketika pembeli tidak dapat menduga adanya suatu kekeliruan dalam peralihan hak dan kekeliruan itu terjadi akibat kesalahan pemilik sendiri.

Hakim juga harus mempertimbangkan syarat terang dan tunai dalam hukum adat Indonesia dimana apakah proses peralihan hak telah dilakukan secara terbuka dihadapan kepala desa atau pihak yang berwenang dengan juga dipastikan status kepemilikan tanah yang akan dialihkan dan juga apakah proses pembayarannya sudah sesuai dengan harga tanah yang disepakati, jika kemudian timbul sengketa hakim juga

harus mempertimbangkan apakah terjadinya peralihan yang tidak sah itu disebabkan oleh kesalahan pembeli yang tidak mencermati asal usul tanah yang dibelinya atau kesalahan pemilik asal yang tidak menjaga haknya dengan baik.

Penulis mengambil kesimpulan berkaitan dengan Konsep perlindungan hukum yang ideal bagi para pihak dalam melakukan transaksi jual beli tanah yaitu :

1. Dalam hal ini peran Notaris/PPAT juga sangat penting dimana seharusnya Notaris/PPAT dalam melakukan tindakan hukum harus bertindak secara hati-hati sebelum membuat akta harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan peraturan yang berlaku, meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris/PPAT serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dibuatkan dalam akta. Ketika PPAT merasa ragu atau kurang yakin terhadap para pihak atau klien tersebut maka PPAT wajib menggali dan berhak mencari tahu informasi yang lebih banyak lagi dari pihak pembeli dan penjual agar supaya tidak ada pihak yang merasa dirugikan setelah terjadi suatu perikatan atau pembuatan akta.

2. Konsep ideal perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik guna menjadi pertimbangan oleh hakim dalam memutuskan perkara apabila terjadi sengketa berkaitan dengan putusan-putusan Mahkamah agung perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli

yang beritikad baik yaitu dimana pembeli berhak menuntut penjual untuk pengembalian uang harga pembelian jika ternyata penjual bukan pemilik asal tanah tersebut.

3. Konsep ideal perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik yaitu adanya terobosan putusan-putusan pengadilan yang tidak hanya menggantungkan pada ketidaktahuan pembeli sendiri akan adanya cacat yuridis dalam peralihan haknya, melainkan juga menekankan kewajiban pembeli untuk secara patut memeriksa dan meneliti keabsahan tanah yang dibelinya sebelum dan saat jual beli dilakukan. Pelajaran yang bias dipetik dari putusan-putusan diatas adalah perlindungan hukum diberikan kepada pembeli, (seharusnya) tidak hanya digantungkan pada tidak tahunya pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang dibelinya, melainkan juga mempertimbangkan upaya pembeli secara patut mencari tahu dan mencermati data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan. Perkembangan yurisprudensi mengenai Pembeli beritikad baik dengan mengadopsi asas kecermatan dan kehati-hatian ini seharusnya menjadi pegangan para hakim dalam kasus-kasus serupa.

KESIMPULAN

1. Berdasarkan Pasal 531 KUH Perdata Perlindungan Hukum terhadap pembeli beritikad baik pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya, ia tidak mengetahui cacat atau cela

dari (proses peralihan) barang tersebut. Namun demikian pembeli baru dapat dianggap beritikad baik jika dia juga telah memeriksa keabsahan perolehan benda yang dibelinya sesuai dengan penerapan prinsip pembeli beritikad baik yang diatur dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 sebagai pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan mengenai Pengertian Pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata pada huruf a disempurnakan sebagai Kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata apabila jual beli atas objek tanah tersebut dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan .

KUHPerdata tidak menyatakan secara eksplisit bentuk perlindungan hukum seperti apa yang akan diberikan kepada pembeli beritikad baik tersebut, kecuali mengenai penuntutan ganti rugi, biaya dan bunga dan masih memberikan ruang bagi pihak yang merasa berhak untuk memperoleh kembali tanah yang dijual oleh orang yang tidak berhak. Disisi lain penerapan SEMA nomor 4 tahun 2016 juga masih banyak hakim yang mengesampingkannya dalam memberikan pertimbangan hukum misalnya dalam beberapa putusan-putusan MARI yaitu 1.) Putusan MARI nomor :1861 K/Pdt/20005,2.) Putusan MA RI Nomor : 114 K/Pdt/2013, 3.)

Putusan MARI Nomor : 1923 K/Pdt/2013, 4).
Putusan Mahkamah Agung Republik
Indonesia Nomor 21/Pdt.G/2012/PN.BJ

SARAN

Sebaiknya masyarakat harus lebih cermat, teliti dan berhati-hati sebelum mengenai objek tanah yang akan dibeli sebab terkadang pihak penjual tidak jujur dalam memberikan informasi mengenai objek jual beli tersebut oleh karena itu sebaiknya melakukan pengecekan riwayat tanah di BPN atau melalui PPAT terlebih dahulu, ini juga berkaitan dengan syarat perlindungan hukum terhadap pembeli nantinya ketika terjadi sengketa di pengadilan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Perikatan*. Alumni, Bandung, 1982.
- Amirudin Dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT .RajaGrafindoPersada, 2003.
- Ade Maman Suherman. *Perbandingan Sistem Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada: 2004.
- Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta Raja Grafindo Persada, 2007.
- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- Antari Innaka dkk. *Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Para kontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*. Mimbar Hukum, Vol 24 No 23 (Oktober 2012) .

Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. PT Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Burhan Ashsofa. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 1996.

Cindawati. "Prinsip *Good Faith* (Itikad Baik) dalam Kontrak Bisnis Internasional". *Mimbar Hukum*, Vol.26 No.2, (Juni, 2014).

E.Utrecht. *Pengertian dalam Hukum Indonesia*. Cet. Ke-6, Jakarta: Balai Buku Ichtiar, 1959.

Eli Wuria Dewi. *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*. Buku Pintar, Yogyakarta, 2014.

Fitria Hudaningrum. *Hubungan antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sunt Servanda, dan Itikad Baik*. Reperterium, 2014.

Hans Kelsen. *Teori Hukum Murni (Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif)*. Nusamedia, Bandung, 2006.

J.J.J. M. Wuisman. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Penyunting, M. Hisyam, Jakarta: UI Press, 1996.

Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi. *Pengantar filsafat Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2002.

M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumni, Bandung, 1986.

M.Solly Lubys. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju, 1994.

- Ninie Suparni. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT Rineka Cipta, Jakarta, 2007.
- Ridwan Khairandy. *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta; UI Press, 2004.
- R. Subekti. *Hukum Pembuktian*. cet. XVI, Jakarta: Pradnya Paramita, 2007.
- R.Subekti. *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti ,Bandung,2014.
- Ronny Hani tijo Soemitro. *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta:Ghalia Indonesia,1990.
- Riduan Syahrani. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian*. Jakarta, Praneda media, 2004.
- Sutan Remy Sjah deini. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*,Jakarta: Institut Bankir Indonesia (IBI), 1993.
- Surayin. *Kamus Umum Bahasa Indonesia, Analisis*. Yrama Widya, Bandung, 2001.
- W.J.S. Poerwadarminta. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Cetakan IX, Jakarta : BalaiPustaka, 1986.
- WirjonoProjodikoro. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*. Prenada media Group, Jakarta, 2014.
- Arina Ratna Paramita, Yunanto dan Dewi Hendrawati. Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Stud I Penelitian pada Pengembang Kota Semarang), Diponegoro Law Jurnal, Vol5, No3, 2013.
- AhmadiMiru.NurfaidahSaid,Amirah, PerlindunganHukumRahasiaDaga ngDalamPerjanjianKerjasamaWar alaba.JurnalAnalisis,Volume.2.No2. :165:171, 2013.
- Larasati,Fadhila Restyana, and Mochammad Bakri."Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi pembeli beritikad baik.Jurnal Konstitusi 15, no. 4(2019): 881-902.
- Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum." *YustisiaJ urnal Hukum* 5,no. 2(2016): 448-467.
- Sekarini, Marsha Angela Putri, and I.Nyoman Darmadha."Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak Berkaitan Dengan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku." *Kertha Semaya:Journal Ilmu Hukum* (2018).
- Sarjipto Rahardjo. *Hukum Progresif: Hukum yang membebaskan*,

jurnal Hukum Progresif. vol.1.1
2005.

Disertasi

Tan Kamello. *Perkembangan Lembaga Jaminan Fidusia : Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara*. Medan: Disertasi, PPS-USU, 2002.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang –Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Diterjemahkan Oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet . Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

Putusan Pengadilan

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor :
21/Pdt/G/2012/PN.BJ.
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor :
1861K/Pdt/2005.
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor :
114 K/Pdt/2013.
4. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor :
1923 K/Pdt/2013

Internet

Informasi Media. Pengertian Definisi Analisis, diakses dari: <http://mediainformasill.com/2012/04/pengertian-definisi->

[analisis.html](#), pada tanggal 8 Januari 2021, pukul 17:00 WIB.

<http://fh.unsoed.ac.id/sites/default/files/bibliofile/BAB%20III%20METODE%20PENELITIAN.pdf> Diakses pada tanggal 15 Februari 2021.

[http://ptun-jakarta.go.id/Lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung RI \(SEMA\) nomor 4 tahun 2016](http://ptun-jakarta.go.id/Lampiran%20Surat%20Edaran%20Mahkamah%20Agung%20RI%20(SEMA)%20nomor%204%20tahun%202016), Diakses pada tanggal 10 februari 2022.