

# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK (STUDI KASUS NOMOR 145/PDT.G/2022/PN PBR)

## A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia ini hukum sangat dijunjung tinggi, hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berisikan sebagai berikut, “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”. Berdasarkan pasal tersebut jelas bahwa Indonesia merupakan Negara Hukum (*Rechtsstaat*) yang menjunjung tinggi prinsip-prinsip Negara Hukum, yaitu prinsip menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.<sup>1</sup>

Manusia seringkali melakukan interaksi satu sama lain untuk memenuhi kebutuhannya dengan melakukan hubungan antara sesama, baik yang merupakan perbuatan hukum maupun yang bukan termasuk perbuatan hukum. Salah satu bentuk hubungan antarsesama manusia yang sangat selazim dilakukan dalam memenuhi kebutuhan untuk hidup adalah dengan melakukan suatu perjanjian, baik perjanjian dalam bentuk jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, maupun dalam bentuk yang lain. Pada era reformasi ini perkembangan arus globalisasi ekonomi dalam kerjasama di bidang jasa

---

<sup>1</sup>Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.29.

berkembang sangat pesat. Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dengan masyarakat lainnya, sehingga timbul perjanjian. Hubungan hukum yang terjadi antarasubyek hukum yang satu dengan yang lainnya terjadi dengan adanya suatu perikatan dan perjanjian.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan.<sup>2</sup>

Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian. Perikatan mempunyai 4 (empat) unsur, yaitu:

1. Bahwa perikatan itu adalah suatu hubungan hukum
2. Hubungan hukum tersebut melibatkan dua atau lebih orang (pihak)
3. Hubungan hukum tersebut adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan;

---

<sup>2</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Cetakan ke-21, Jakarta, 2005, hlm.1.

4. Hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam perikatan.<sup>3</sup>

Suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan perjanjian tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar-menawar<sup>4</sup>. Para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikat diri dengan siapa pun yang ia kehendaki (asas *pacta sunt servande*). Pihak-pihak juga bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.<sup>5</sup>

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang Perjanjian adalah suatu perbuatan, yakni satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>6</sup> Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnyaperjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan

---

<sup>3</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm.17.

<sup>4</sup>Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm.1.

<sup>5</sup>Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-4, Bandung, 2014, hlm.31.

<sup>6</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm.52.

dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak pembuatnya, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian yang ia buat, maka ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak.

Setiap perjanjian tunduk pada hukum perjanjian, sehingga perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pelaksanaan dengan itikad baik, ada dua macam, yaitu sebagai unsur subyektif, dan sebagai ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum benda unsur subyektif berarti “kejujuran” atau “kebersihan” si pembuatnya. Namun dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukanlah dalam arti unsur subyektif ini, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu. Adapun yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, undang-undang pun tidak

memberikan perumusannya, karena itu tidak ada ketetapan batasan pengertian istilah tersebut. Tetapi jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan sedangkan kesesuaian artinya kesopanan, keadaban. Dari kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesesuaian itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.<sup>7</sup>

Itikad baik pelaksanaan kontrak mengacu kepada itikad baik yang obyektif. Standar yang digunakan dalam itikad baik adalah standar obyektif yang mengacu kepada suatu norma yang obyektif. Ketentuan itikad baik menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma tersebut dikatakan obyektif karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik tersebut.<sup>8</sup> Pelanggaran atas asas itikad baik dalam suatu perjanjian menyebabkan tidak terpenuhinya syarat subyektif maupun syarat obyektif dari sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, oleh karenanya suatu perjanjian haruslah dinyatakan tidak mengikat dan batal demi hukum.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah

---

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm.99.

<sup>8</sup>Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, FH UII, Jakarta, 2017, hlm.191.

Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan payung hukum yang dapat memberikan perlindungan kepastian hukum, salah satunya yakni mengajukan upaya hukum melalui lembaga peradilan bagi pembeli yang merasa dirugikan.

Perjanjian jual beli seperti perjanjian lainnya memiliki kendala dalam proses pelaksanaannya. Problematika yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli. Adapun dalam hal ini akan dilakukan pembahasan perkara di Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Pbr dalam duduk pokok perkaranya Pengugat telah membeli tanah yang menjadi Objek Sengketa I dalam perkara aquo adalah tanah seluas 1.596 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No 4326 Tahun 2003 atas nama (alm) JAHARI yang merupakan orang tua kandung dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, yang terletak di Jl.Siak II, Kelurahan Tampan, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru dan Objek Sengketa II dalam perkara aquo adalah tanah seluas 1.718 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No 4134 Tahun 2003 atas nama (alm) TEGUH yang merupakan orang tua kandung dari Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, yang terletak di Jl.Siak II, Kelurahan Tampan, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru.

Penggugat membeli tanah objek perkara I dari orang tua Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang bernama (alm) JAHARI, dengan alas hak yang masih harus ditegaskan oleh instansi berwenang sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 pada tanggal 11 November 2002, dan dikuatkan dengan Surat Kuasa Jual No. 2 pada tanggal 11 November 2002 tersebut yang dibuat oleh Notaris LINA SUSANTY. Penggugat juga telah membeli tanah objek perkara II dengan alas hak yang masih harus ditegaskan oleh instansi berwenang dari orang tua Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII yang bernama (alm) TEGUH pada tanggal 22 November 2002 sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.8, dan dikuatkan dengan Surat Kuasa Jual No.13 pada tanggal 28 November 2002 yang juga dibuat oleh Notaris LINA SUSANTY.

Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No 4326 Tahun 2003 atas nama JAHARI yaitu orang tua dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan Sertifikat Hak Milik No 4134 Tahun 2003 yang saat ini atas nama TEGUH yaitu orang tua dari Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, menjadi nama Penggugat, Daniel Wisnu Linwood. Namun diketahui bahwa JAHARI dan TEGUH telah meninggal dunia dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selaku ahli waris dari JAHARI dan Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII selaku ahli warisnya TEGUH tidak memiliki itikad baik untuk bersedia melanjutkan proses pembuatan dokumen jual beli tanah yang telah terjadi

secara sah dan telah dibayar lunas dengan menolak membuat produk turunan dari jual beli tersebut guna proses balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat meskipun telah Penggugat usahakan untuk berbicara dengan cara yang baik dan penuh rasa kekeluargaan namun hasilnya baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V maupun Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII tetap tidak menunjukkan itikad baiknya dalam menyelesaikan proses pembuatan dokumen turunan dari jual beli yang sudah terjadi secara sah dan telah dibayar lunas itu sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat.

Perjanjian jual beli dan perjanjian lainnya sering mengalami kendala/problem dalam pelaksanaannya, seperti halnya dalam putusan no. 145/PDT.G/2022/PN.PBR yang mana Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa. Atas dasar latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan judul “ **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK (STUDI KASUS NOMOR 145/PDT.G/2022/PN PBR)**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Perkara Nomor 145/PDT.G/2022/PN PBR terkait dengan pembeli yang beriktikad baik?



2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam Perkara Nomor 145/PDT.G/2022/PN PBR?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam Perkara Nomor 145/PDT.G/2022/PN PBR terkait dengan pembeli yang beritikad baik;
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam Perkara Nomor 145/PDT.G/2022/PN PBR;

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Memberikan sumbang pemikiran bagi perkembangan khazanah ilmu hukum khususnya dalam bidang Kenotariatan tentang perlindungan hukum pembeli atas tidak dimilikinya itikad baik oleh ahli waris dalam menyelesaikan proses jual beli.
  - b. Diharapkan dapat melengkapi penjelasan dan/atau tulisan ilmiah yang telah ada mengenai perlindungan hukum pembeli atas tidak dimilikinya itikad baik oleh ahli waris dalam menyelesaikan proses jual beli.
2. Kegunaan Praktis

- a. Penelitian ini dapat menjadi informasi serta masukan tentang perlindungan hukum pembeli atas tidak dimilikinya itikad baik oleh ahli waris dalam menyelesaikan proses jual beli.
- b. Penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat sebagai informasi bagi masyarakat untuk lebih mengetahui dan memahami tentang perlindungan hukum pembeli atas tidak dimilikinya itikad baik oleh ahli waris dalam menyelesaikan proses jual beli.

#### **E. Keaslian Penulisan**

Penelitian mengenai perlindungan hukum pembeli atas tidak dimilikinya itikad baik (studi kasus nomor 145/Pdt.G/2022/Pn Pbr) sampai saat ini sepengetahuan penulis belum pernah dilakukan. Namun pernah dilakukan penelitian mengenai judul dan topik yang relatif sama, akan tetapi pada tempat penelitian yang berbeda dengan yang akan penulis teliti. Penelitian yang pernah dilakukan itu adalah:

1. Tesis Adelina Clarisa Harlyne, program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2022, dengan judul penelitiannya “Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dengan Kedudukan Berkuasa Dari Tanah Dan Bangunan Warisan Yang Belum Bisa dikuasai Dikarenakan Permasalahan Internal Penjual (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 786 PK/PDT/2020) Putusan Mahkamah Agung Nomor 786 PK/PDT/2020)” dengan rumusan masalah yang diteliti adalah sebagai berikut ;

- a) Bagaimanakah Kedudukan Hukum Pembatalan Secara Sepihak oleh Salah Satu Penjual yang Merupakan Salah Satu Ahli Waris atas Akta Jual Beli yang Telah Disepakati Bersama dalam Kasus Putusan Nomor 786 Pk/Pdt/2020?
- b) Bagaimanakah Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dengan Kedudukan Berkuasa dari Tanah dan Bangunan Warisan yang Belum Bisa Dikuasai Dikarenakan Permasalahan Internal Penjual?<sup>9</sup>

Persamaan Tesis ini dengan Tesis yang Penulis susun adalah sama-sama mengkaji Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik, namun terdapat perbedaan yang sangat signifikan tentang latar belakang kronologi kasus dan pertimbangan Majelis Hakim dalam mengambil putusan, dimana dalam Tesis ini saudara Adelina Clarisa Harlyne menjadikan Putusan Nomor 786 Pk/Pdt/2020 sebagai rujukannya, sementara panda Tesis yang Penulis susun yang menjadi rujukan adalah Putusan Perkara Nomor 145/PDT.G/2022/PN PBR.

Dalam kesimpulannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 786Pk/Pdt/2020, hakim memberikan perlindungan hukum kepada pembeli dengan menyatakan sah dan berlaku Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 8 Januari 2013, Akta Perjanjian Pengosongan No. 5 tanggal 8 Januari 2013 dan Akta Jual Beli No. 7 Tahun 2016 tanggal 1 Februari 2016

---

<sup>9</sup>Adelina Clarisa Harlyne “*Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dengan Kedudukan Berkuasa Dari Tanah Dan Bangunan Warisan Yang Belum Bisa Berkuasa Dari Tanah Dan Bangunan Warisan Yang Belum Bisa Dikuasai Dikarenakan Permasalahan Internal Penjual (Studi Kasus Dikuasai Dikarenakan Permasalahan Internal Penjual (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 786 PK/PDT/2020) Putusan Mahkamah Agung Nomor 786 PK/PDT/2020)*”, 2020, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

yang mengartikan bahwa perjanjian jual beli tersebut merupakan perjanjian yang sah dan penggugat harus mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek perjanjian tersebut. Putusan ini dikabulkan Majelis Hakim atas dasar bahwa pembeli dan ahli waris lainnya dinyatakan sebagai pembeli dan penjual yang beritikad baik sehingga syarat sah nya perjanjian tidak terlanggar. Ini membuktikan bahwa itikad baik sangatlah penting dalam perjanjian bersifat timbal-balik seperti perjanjian jual beli karena pembeli yang beritikad baik patut untuk dilindungi oleh hukum sesuai dengan Pedoman Mahkamah Agung mengenai itikad baik dalam kaitannya dengan jual beli tanah yang diatur pada butir ke-IV Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 mengenai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.

2. Tesis yang dibuat oleh Achmad Irfan Chasani Alsy yang berjudul Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Tanah Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Yang Penjualnya Meninggal Dunia Serta Ahli Waris Menolak Melakukan Tandatangani Di Jepara, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung tahun 2023, permasalahan yang di teliti adalah
  - a) Bagaimana proses penyelesaian jual beli tanah apabila dalam proses balik nama pemilik hak atas tanah (penjual) meninggal dunia?
  - b) Apakah upaya perlindungan hukum (pembeli) jika ahli waris menolak dalam proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan perjanjian jual beli tanah?

Bahwa dari hasil penelitian Achmad Irfan Chasani Alsy hanya menjelaskan secara teori atau normatif proses penyelesaian jual beli tanah apabila dalam proses balik nama pemilik hak atas tanah (penjual) meninggal dunia serta upaya dan perlindungan hukum (pembeli) jika ahli waris menolak dalam proses balik nama sertifikat hak milik berdasarkan pengikatan perjanjian jual beli tanah, perbedaan yang sangat mencolok dengan Tesis yang Penulis buat adalah pada Tesis Penulis lebih menekankan posisi kasus berdasarkan perkara real yang benar – benar terjadi di masyarakat dalam hal ini mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli yang beriktikad baik dalam Perkara Nomor 145/PDT.G/2022/PN PBR dan pertimbangan hakim dalam Perkara Nomor 145/PDT.G/2022/PN PBR terkait dengan pembeli yang beriktikad baik namun secara lebih luas menjelaskan lebih rinci mengenai pengertian Pembeli beriktikad baik menurut peraturan perundang-undangan, mahkamah agung maupun pendapat para ahli serta menjelaskan asas-asas pertimbangan hakim dalam mengambil putusan dan menghubungkannya dengan pokok permasalahan sesuai dengan Perkara Nomor 145/PDT.G/2022/PN PBR.

## **F. Kerangka Teori dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Teori adalah alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi, dan proposisi yang di susun secara sistematis. Dalam landasan teori perlu dikemukakan kerangka teori dan kerangka berpikir, sehingga selanjutnya dapat dirumuskan hipotesis dan instrumen penelitian. Kerangka teori dalam suatu penelitian merupakan uraian sistematis tentang

teori (dan bukan hanya sekedar pendapat pakar atau penulis buku) dan hasil-hasil penelitian yang relevan dengan variabel yang diteliti. Kerangka teori paling tidak berisi tentang penjelasan terhadap variabel-variabel yang diteliti, melalui pendefinisian, dan uraian yang lengkap dan mendalam dari berbagai referensi, sehingga ruang lingkup, kedudukan, dan prediksi terhadap hubungan antar variabel yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan terarah.<sup>10</sup>

#### a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya sehingga terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (*rechtsorde*).

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah

---

<sup>10</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Cet Ke-14, Alfabeta, Bandung, 2011, hlm.54.

diputuskan.

Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna. Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum.

Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan berlain-lainan

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi

batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>11</sup>

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :<sup>12</sup>

- 1) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- 2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
- 3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. **Kaum Positivisme** lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan **Kaum Fungsionalis** mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan

---

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158

<sup>12</sup>Dwika, “Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum”, <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 7 Desember 2022.



tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>13</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>14</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, dan tidak bergantung pada sesuatu apapun karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum bagi seluruh lapisan masyarakat. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum dan universal. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan,

---

<sup>13</sup>Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59.

<sup>14</sup>Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

melainkan semata-mata untuk kepastian untuk seluruh subjek hukum yang ada dalam masyarakat..<sup>15</sup>

## b. Teori Perlindungan hukum

Istilah perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris yaitu *Legal Protection Theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *Theory Van de Wettelijke Bescherming* dan dalam bahasa Jerman disebut *Theory der Rechtliche Schutz*.<sup>16</sup> Terkait perlindungan hukum, Sudikno Mertokusumo menyatakan.<sup>17</sup>

Dalam fungsinya sebagai perlindungan manusia, hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban didalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan didalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Teori Perlindungan Hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau tujuan perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Tujuan perlindungan

---

<sup>15</sup> Achmad Ali, *Mengungkap Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm.82-83.

<sup>16</sup> Salim HS dan Erlich Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm.259.

<sup>17</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm.71.

memberikan rasa aman bagi korban. Rasa aman adalah bebas dari bahaya, bebas dari gangguan, tentram, tidak merasa takut atau khawatir terhadap suatu hal.<sup>18</sup>

Teori Perlindungan hukum merupakan teori yang berkaitan dengan pelayanan masyarakat. Sebagaimana diungkapkan Roscoe Pound, hukum merupakan alat rekayasa sosial (*law as tool of social engineering*). Melalui teori perlindungan hukum diharapkan kepentingan manusia dapat dilindungi dan dipenuhi. Roscoe Pound membagi kepentingan manusia yang dilindungi oleh hukum menjadi 3 macam:<sup>19</sup>

1. Kepentingan Umum (*public interest*)
2. Kepentingan Masyarakat (*social interest*)
3. Kepentingan Individu (*privat interest*)

#### c. Teori Penyelesaian Sengketa

Sengketa merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris, yaitu *dispute* atau *lawsuit* atau *conflict* atau *legal action*. Richard L. Abel mengartikan sebagaimana dikutip oleh Salim HS sengketa (*dispute*) adalah : “pernyataan publik mengenai tuntutan yang tidak selaras (*inconsistent claim*) terhadap sesuatu yang bernilai”. Teori ini dikembangkan oleh Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin sebagaimana dikutip oleh Salim HS. Kedua ahli ini mengemukakan sebuah teori, yang disebut dengan teori penyelesaian sengketa. Ada lima strategi dalam penyelesaian sengketa, sebagaimana disajikan berikut ini.

---

<sup>18</sup> Salim HS dan Erlish Septiana Nurbaini, *Op.Cit*, hlm.260.

<sup>19</sup> Lili Rasyidi, *Filsafat Hukum*, Remadja Karya, Bandung, 1988, hlm.228-231.

1. *Cotending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak lainnya.
2. *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kurang dari yang sebetulnya diinginkan.
3. *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan aspirasi kedua belah pihak.
4. *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi konflik, baik secara fisik maupun psikologis.
5. *Inaction* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Para ahli antropologi hukum juga mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik dalam masyarakat modern maupun tradisional. Nader dan Todd sebagaimana dikutip oleh Salim HS mengemukakan tujuh cara penyelesaian sengketa. Ketujuh cara tersebut disajikan berikut ini :

- a) Membiarkan saja (*lumping it*). Pihak yang merasakan perlakuan yang tidak adil, gagal dalam upaya untuk menekankan tuntutananya dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalah atau isu yang menimbulkan tuntutananya dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikan. Ini dilakukan karena berbagai kemungkinan seperti kurangnya faktor informasi mengenai bagaimana proses mengajukan keluhan itu ke peradilan, kurangnya akses ke

lembaga peradilan atau sengaja tidak di proses keperadilan karena diperkirakan bahwa kerugiannya lebih besar dari keuntungannya (dari arti materil maupun kejiwaan).

b) Mengelak (*avoidance*). Pihak yang merasa dirugikan memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekalimenghentikan hubungan tersebut.

c) Paksaan (*coercion*). Satu pihak memaksakan pemecahan kepada pihak lain. Ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan ini atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.

d) Perundingan (*negotiation*). Dua pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan atas masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua. Mereka sepakat tanpa adanya pihak ketiga yang mencapurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling meyakinkan. Jadi, mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitktolak dari aturan-aturan yang ada. Mediasi (*mediation*). Pemecahan dilakukan menurut perantara, mediation. Dalam cara ini ada pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan.

- e) Arbitrase (*Arbitration*). Dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara pihak ketiga, arbitror, dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator itu.
- f) Peradilan, (*adjudication*). Di sini pihak ketiga mempunyai wewenang untuk mencapuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak bersengketa.<sup>20</sup>

Perselisihan yang terjadi pada awalnya diselesaikan oleh para pihak sendiri secara musyawarah untuk mufakat. Apabila tidak terselsaikan secara demikian, maka perselisihan ini memerlukan bantuan pihak ketiga untuk membantu menyelesaikannya. Dalam hal ini terdapat 2 (dua) sistem penyelesaian perselisihan melalui pihak ketiga.

a) Penyelesaian di Luar Pengadilan (*non litigasi*)

Penyelesaian perselisihan hubungan industrial di luar pengadilan merupakan *Alternative Dispute Resolusen* (ADR), yang disebut juga sebagai penyelesaian nonlitigasi. *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau alternatif penyelesaian sengketa (APS) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara bipartit, konsilisasi, arbitrase dan mediasi.<sup>21</sup>

b) Penyelesaian melalui Pengadilan (*litigasi*)

---

<sup>20</sup>Salim HS & Erlies Septianan Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Raja Grafindo, Jakarta; 2018, hlm. 96.

<sup>21</sup>Abdul Khakim, *Aspek Hukum Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2015, hlm. 109.

*Litigasi* sendiri merupakan suatu istilah dalam hukum mengenai penyelesaian suatu sengketa yang dihadapi melalui jalur pengadilan. Proses tersebut melibatkan pembeberan informasi dan bukti terkait atas sengketa yang dipersidangkan. Gunanya untuk menghindari permasalahan yang tak terduga di kemudian hari. Masalah sengketa tersebut diselesaikan di bawah naungan kehakiman. Dalam UUD 1945 pasal 22 disebutkan bahwa sistem kehakiman di bawah kekuasaan Mahkamah Agung dan badan peradilan di bawahnya.

Badan-badan peradilan tersebut antara lain peradilan umum, peradilan agama, peradilan tata usaha negara, peradilan militer dan mahkamah konstitusi. Proses penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan atau *litigasi* seringkali disebut dengan ultimatum remedium. Jadi maksudnya, *litigasi* adalah sarana akhir dari penyelesaian sengketa. Hasil akhir dari *litigasi* mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap pihak-pihak yang terkait di dalam sengketa tersebut.

## 2. Kerangka Konseptual

Konsep hukum sangat dibutuhkan apabila kita mempelajari hukum. Konsep hukum pada dasarnya adalah batasan tentang suatu istilah tertentu. Tiap istilah ditetapkan arti dan batasan maknanya setajam dan sejelas mungkin yang dirumuskan dalam suatu definisi dan digunakan secara konsisten. Konsep yuridis (*legal concept*) yaitu konsep konstruktif dan

sistematis yang digunakan untuk memahami suatu aturan hukum atau sistem aturan hukum.<sup>22</sup>

**a. Perlindungan hukum** secara umum ialah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif.<sup>23</sup> Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum ialah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditemukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai hak. Dengan demikian, tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat tersebut bisa dikatakan sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.<sup>24</sup> Lebih lanjut, menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum ialah memberikan pengayoman kepada HAM yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa

---

<sup>22</sup> Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.3.

<sup>23</sup> Apa Itu Perlindungan Hukum dan Syarat untuk Mendapatkannya <https://tirto.id/apa-itu-perlindungan-hukum-dan-syarat-untuk-mendapatkannya-gawF> , diakses pada tanggal 4 Desember 2022.

<sup>24</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.53.



aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Perlindungan hukum merupakan cerminan dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum ialah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

**b. Perjanjian** Sesuai dengan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang dimaksud dengan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Meneliti pengertian perjanjian menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, banyak ahli hukum yang menyatakan lemahnya pengertian perjanjian yang diuraikan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut. Sebagai perbandingan, Prof. Subekti kemudian memberikan definisi perjanjian. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>25</sup>

Menurut teori yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang dikatakan perjanjian adalah: “suatu hubungan antara dua pihak atau lebih

---

<sup>25</sup>Ricardo Simanjuntak, *Hukum Kontrak Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Kontan Publishing, Jakarta, 2011, hlm.29.

berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>26</sup>

Sedangkan menurut Salim H.S perjanjian merupakan: “hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai yang telah disepakati.”<sup>27</sup>

c. **Iktikad baik** dalam Bahasa Indonesia dalam arti subyektif disebut kejujuran. Hal itu terdapat dalam pasal 530 KUHPerdara dan seterusnya yang mengatur mengenai kedudukan berkuasa (bezit). Iktikad baik dalam arti subyektif ini merupakan sikap batin atau suatu keadaan jiwa. Pengertian kedua yaitu iktikad baik dalam arti obyektif. Dalam bahasa Indonesia disebut kepatutan. Hal ini dirumuskan dalam ayat (3) pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.” Mengutip pasal 1338 (3) KUHPerdara, kejujuran (iktikad baik) tidak terletak pada keadaan jiwa manusia, akan tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji, jadi kejujuran disini bersifat dinamis. Kejujuran dalam arti dinamis atau kepatutan ini berakar pada sifat peranan hukum pada umumnya, yaitu usaha untuk mengadakan keseimbangan dari berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup>Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar grafika, Jakarta, 2003, hlm.26.

<sup>27</sup>*Ibid*, hlm.27.

<sup>28</sup> Prof Ismijati Jenie, *Itikad Baik Sebagai Asas Hukum*. Humas UGM. <https://ugm.ac.id>. diakses tanggal 8 Desember 2022.

Iktikad baik dalam bahasa Romawi dikenal dengan *Bona Fide* yang artinya kedua pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patutsaja antara orang-orang yang sopan, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain.<sup>29</sup>

**d. Jual beli tanah** berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.

**e. Putusan Pengadilan** adalah putusan peradilan tingkat pertama yang menjadi tujuan akhir dari proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri dengan diambilnya suatu putusan oleh hakim yang berisi penyelesaian perkara yang disengketakan sesuai ketentuan dengan Pasal 178 HIR dan Pasal 189 RBG, maka apabila pemeriksaan perkara selesai Majelis Hakim di karenakan jabatannya melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang akan dijatuhkan.<sup>30</sup>

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum

---

<sup>29</sup> Marcel Seran & Anna Maria Wahyu Setyoawi". 2006. *Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen*, Jurnal Hukum Pro Justitia. Vol. 24 No.2., UNPAR, Bandung, hlm.167.

<sup>30</sup> Harahap, M.Yahya. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. 2006, Jakarta: Sinar Grafika.

dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.<sup>31</sup>

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut

---

<sup>31</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Edisi 1, Cetakan keempat, Jakarta, 2010, hlm.149.

atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>32</sup>

## G. Metode Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini metode yang digunakan oleh penulis adalah penelitian dekrinal dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif .penelitian ini fokus kepada reset penelitian hukum normatif yang didukung dengan hasil penelitian non hukum yang secara teoritik berkontribusi dalam menganalisa serta implementasi dari sistem hukum khususnya di bidang penelitian ini.<sup>33</sup>

### 1. Pendekatan Masalah

Pendekatan terhadap penelitian ini sangat diperlukan dalam metode penelitian hukum untuk mencapai kajian sistematis sehingga tidak cacat dalam melakukan analisa tesis. Maka menurut Peter Mahmud ada 5 (lima) cara dalam melakukan pendekatan penelitian sebagai berikut :

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*statuteapproach*)
- b. Pendekatan kasus (*caseapproach*)
- c. Pendekatan historis (*historicalapproach*)
- d. Pendekatan perbandingan (*comparativeapproach*)
- e. Pendekatan konseptual (*conceptualapproach*)<sup>34</sup>

Dari pendekatan diatas penulis menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case*

---

<sup>32</sup>*Ibid*, hlm.72.

<sup>33</sup> Azmi Fendri , Busyra Azheri, *Fundamental Principles Of Mineral And Coal Resources Management In The Regional Autonomy Era*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 24, No. 3, (December, 2022), pp. 196-211.

<sup>34</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.* hlm.93.

*approach*) dalam penulisan tesis ini yaitu suatu penelitian normatif yang dilakukan penulis dalam usaha mencari kebenaran dengan melihat asas-asas yang terdapat dalam berbagai peraturan undang-undang.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang memberikan data tentang suatu keadaan atau gejala-gejala sosial yang berkembang di tengah-tengah masyarakat sehingga dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis tentang objek yang akan di teliti.<sup>35</sup>

## 3. Bahan Hukum

Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian perpustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder<sup>36</sup> yang ada dipustaka. Adapun sumber data sekunder yang penulis gunakan dalam penulisan ini adalah :

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang bersifat mengikat yang berasal dari peraturan PerUndang-Undang yang berlaku. Bahan hukum primer yang digunakan diantaranya :

- 1) Undang - Undang Dasar 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

---

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jarkarta, 2012, hlm.50.

<sup>36</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2012, hlm.30

- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat,
- 7) SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Pembeli beriktikad baik;
- 8) Kumpulan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 1956, 1958, 1973, 1980, 1985;
- 9) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru nomor 145/Pdt.G/2022/PN PBR.

**b. Bahan hukum sekunder**

Bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku yang berkaitan dengan penulisan tesis ini. Bahan hukum sekunder misalnya buku-buku yang berkaitan dengan keperdataan secara umumnya dan khususnya terkait dengan jual beli pertanahan. Penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan perjanjian dan jual beli tanah serta Jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan topik permasalahan.

### **c. Bahan hukum tersier**

Bahan hukum yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti halnya kamus hukum, yang memberikan istilah-istilah hukum yang ada dan juga Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

## **4. Analisis Bahan Hukum**

Setelah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder didapat, lalu dianalisa menggunakan analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada, kemudian dikelompokkan, dihubungkan dan dibandingkan dengan ketentuan yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam melakukan analisa dalam penelitian ini tidak menggunakan angka-angka, tetapi berdasarkan peraturan perundang-undangan, pandangan para pakar dan kenyataan yang ada di lapangan, lalu diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat.

