

**ETIKAD BAIK (*BONA FIDES*) DALAM PERJANJIAN JUAL BELI  
ATAS OBJEK TANAH BERDASARKAN  
SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 4 TAHUN 2016**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Mengikuti Ujian Skripsi/Komprehensif  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Bagian Hukum Perdata  
Fakultas Universitas Sriwijaya**

**OLEH :**

**DIEGO SARGIO SITEPU**

**02011281722249**

**ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**INDRALAYA**

**2021**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
INDRALAYA

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : DIEGO SARGIO SITEPU  
NIM : 02011281722249  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA  
JUDUL

**ITIKAD BAIK (*BONA FIDES*) DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS  
OBJEK TANAH BERDASARKAN SURAT EDARAN MAHKAMAH  
AGUNG NOMOR 4 TAHUN 2016**

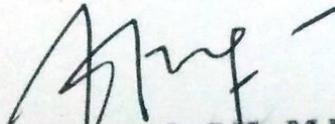
Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 25 Mei 2021 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada program studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

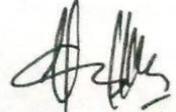
Mengesahkan

Indralaya, April 2021

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,

  
Sri Turatniyah, S.H., M.Hum  
NIP. 196511011992032001

  
Theta Murty, S.H., M.H  
NIP. 198203202014042001



Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya

  
Dr. Febrian, S.H., M.S  
NIP. 196201311989031001

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
INDRALAYA**

**SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa	: Diego Sargio Sitepu
Nomor Induk Mahasiswa	02011281722249
Tempat Tanggal Lahir	: Medan, 9 September 1999
Strata Pendidikan	: S1
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi/penelitian ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya dan skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelum di publikasi atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian surat pernyataan yang telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terdapat adanya bukti bahwa saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan isi surat pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan berlaku.

Indralaya, April 2021  
Hormat Saya

Diego Sargio Sitepu  
NIM. 02011281722249

## MOTTO:

*“Dan janganlah sekali-kali engkau mengingkari suatu janji yang bersifat sungguh-sungguh (ikrar) sebab janji merupakan manifestasi dari persesuaian kehendak. Janji juga merupakan kewajiban sosial yang harus dipenuhi oleh para pihak yang mengikatkan dirinya sehingga berimplikasi pada tanggungjawab sosial dan juga moralitas.”*

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

Orang Tuaku Tercinta;

Keluarga Besarku;

Sahabat-Sahabatku;

Almamater Kebanggaanku.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa berkat kasih dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini dengan sungguh-sungguh serta dimuluskan jalan bagi penulis selama dalam masa proses untuk membuat penulisan ini menjadi lebih baik, adapun judul yang diangkat dalam penulisan skripsi ini adalah **Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Atas Objek Tanah Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016**.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Selesainya skripsi ini berkat rahmat yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa kepada penulis dan juga yang berada disekeliling penulis yaitu keluarga, kerabat dan juga sahabat-sahabat yang telah berpartisipasi untuk memberikan dorongan serta motivasi kepada penulis. Tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang-orang yang telah mendukung dan memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Harapan penulis semoga skripsi ini banyak memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang membaca skripsi ini. Sekian dan terima kasih.

Indralaya, Mei 2021  
Hormat Penulis,

Diego Sargio Sitepu  
Nim. 02011281722249

## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada tuhan yang maha esa yang senantiasa tiada henti-hentinya memberikan berkat dan karunia serta berkat kasihnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik. Terimakasih juga kepada kedua orang tua penulis, Doman Sitepu S.H, Marta Dameria Sebayang yang telah membesarkan dan mendidik saya dengan baik, kakak kandung penulis Betarani Br. Sitepu, Ayu Andira Br. Sitepu dan Sandro Putra Sitepu selaku abang penulis dan Indah Br. Sitepu selaku adik kandung penulis yang dimana telah memberikan dukungan serta motivasi bagi penulis tiada henti.

Penulis juga menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak mungkin terwujud sebagaimana diharapkan tanpa bantuan serta arahan dari dosen yang membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu penulis dalam kesempatan ini menyampaikan rasa terimakasih serta rasa hormat kepada Ibu Sri Turatmiah, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing utama sekaligus Ketua Bagian Hukum Perdata dan Ibu Theta Murty, S.H.,M.H. selaku dosen pembimbing pembantu yang senantiasa dengan sabar membimbing penulis dan memberikan arahan serta petunjuk untuk menyempurnakan skripsi ini. Selain itu, penulis juga tidak lupa menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Anis Saggaf MSCE, Selaku Rektor Universtas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H, MS, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi S.H, MC., Selaku Wakil Dekan I, Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., Selaku Wakil Dekan II dan Drs. H Murzal, S.H., M.Hum., selaku wakil dekan III Universitas Sriwijaya;
4. Ibu Helena Primadiati Sulistyaningrum, S.H., M.Hum., Selaku Dosen Pembimbing Akademik;
5. Para dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selama ini telah membekali penuli dengan ilmu pegetahuan serta pengalaman-pengalaman yang berguna;

6. Seluruh staff tata usaha Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan pelayanan yang baik kepada penulis dalam mengurus administrasi selama menempuh masa studi;
7. Seluruh anggota, demisioner dan alumni Keluarga Besar Mahasiswa Karo Sriwijaya (MAKASRI) yang telah memberikan sumbangsih yang sangat besar dalam kegiatannya selama penulis merantau di Indralaya;
8. Sahabat seperjuangan selama berada di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Luckyanes Liasta Putra Ginting, Roydi Pratama G.S, Vivi Apriani Br. Perangin-Angin yang selalu mendukung saya perihal untuk mencapai sesuatu yang diharapkan;
9. Para sahabat-sahabat yang turut menyemangati penulis selama merantau, Join Bangun, Lidwina Br. Sitepu, Chyntia Vika Lola Br. Sitepu, Annelies Br Tarigan, Hertanto Sembiring, Josua, Ritchi Ehipanias Tarigan;
10. Para sahabat-sahabat penulis yang tergolong kedalam kelompok extremily;  
Pada penulisan skripsi ini, penulis berharap akan memberikan manfaat untuk para pembaca. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Maka dengan ini penulis menerima kritik dan saran yang bersifat konstruktif dari pada pembaca.

Indralaya, Mei 2021

Hormat Penulis

Diego Sargio Sitepu

Nim. 02011281722249

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMAKASIH.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Ruang Lingkup .....	10
F. Kerangka Teori dan Konsep .....	11
1. Teori Perjanjian .....	11
2. Konsep Itikad Baik .....	12
3. Teori Kehendak .....	15
4. Teori Perlindungan Hukum .....	17
G. Metode Penelitian .....	18
1. Jenis Penelitian .....	18
2. Pendekatan Penelitian.....	19
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	20

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	22
5. Analisis Bahan Hukum .....	22
6. Penarikan Kesimpulan .....	22
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>24</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	24
1. Pengertian Perjanjian .....	24
2. Syarat Sahnya Perjanjian .....	26
3. Asas-Asas Umum Hukum Perjanjian .....	32
4. Jenis-Jenis Perjanjian .....	37
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli.....	38
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	38
2. Objek Perjanjian Jual Beli.....	40
3. Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli.....	43
4. Kewajiban Para Pihak .....	44
C. Tinjauan Umum Tentang Benda.....	49
1. Pengertian Benda .....	49
2. Pembagian Benda.....	50
3. Pengertian Tentang Benda Tidak Bergerak .....	52
4. Cara Memperoleh Benda .....	54
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>58</b>
A. Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Jual Beli Atas Objek Tanah Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor Tahun 2016 .....	58
1. Perlindungan Para Pihak Menurut KUHPerdara .....	58
2. Perlindungan Para Pihak Menurut Sema Nomor 4 Tahun 2016.....	69

B. Faktor-Faktor Yang Dapat Dikualifikasikan Kedalam Itikad Baik	
Menurut Sema Nomor 4 Tahun 2016 .....	82
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>105</b>
A. Kesimpulan.....	105
B. Saran .....	106
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

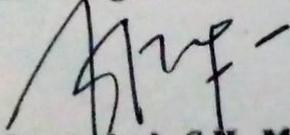
Nama : Diego Sargio Sitepu  
Nim : 02011281722249  
Judul : Itikad Baik (*Bona Fides*) Dalam Perjanjian Jual Beli Atas Objek Tanah Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

#### ABSTRAK

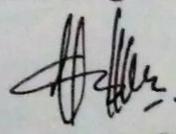
Permasalahan yang dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah perihal bagaimana perlindungan hukum para pihak dalam perjanjian jual beli atas objek tanah berdasarkan Sema Nomor 4 Tahun 2016 dan apa yang menjadi kendala bagi pembeli dalam menerapkan asas itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah sehingga mahkamah agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016. Adapun jenis penelitian yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini merupakan penelitian normatif dan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Adapun hasil pembahasan dari penelitian ini adalah itikad baik (*bona fides*) dalam perjanjian jual beli atas objek tanah berdasarkan Sema Nomor 4 Tahun 2016, yang pada dasarnya pengaturan mengenai itikad baik sendiri yang terdapat didalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota dianggap sumir dan tidak menjamin kepastian hukum dan keadilan sehingga menimbulkan suatu kerugian kepada pihak pembeli yang beritikad baik. Dengan adanya Sema Nomor 4 Tahun 2016 memberikan sumbangsih yang sangat besar dalam bidang hukum dan masyarakat yang mengadakan perjanjian jual beli atas objek tanah sebab didalam Sema tersebut mengatur mengenai kriteria-kriteria pembeli beritikad yang diberikan perlindungan oleh hukum.

**Kata Kunci:** *Perjanjian Jual Beli Atas Objek Tanah, Perlindungan Hukum, Kendala pihak pembeli dalam penerapan asas itikad baik dalam perjanjian jual beli atas objek tanah*

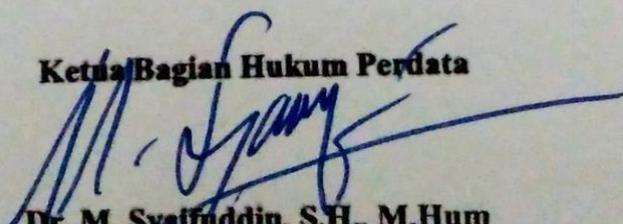
Pembimbing Utama,

  
Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum  
NIP. 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,

  
Theta Murty, S.H., M.H  
NIP. 198203202014042001

Ketua Bagian Hukum Perdata

  
Dr. M. Syalfuddin, S.H., M.Hum  
NIP. 197307281998021001

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Jual beli berdasarkan pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam Pasal 1458 KUHPerdata, Jual beli bersifat konsensual yang artinya persetujuan mengikat pihak penjual yang berjanji menyerahkan barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikatkan diri berjanji untuk membayar harga atas objek yang diperjanjikan serta jual beli dianggap telah terjadi serta mengikat apabila telah memenuhi unsur esensial apabila yang dimana para pihak yang mengadakan perjanjian telah sepakat mengenai kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar. Dari pengertian yang tercantum dalam Pasal 1457 KUHPerdata perjanjian jual beli membebankan dua kewajiban yakni, kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban di pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Arie S.Hutagalung, Suparjo Sujadi. “ Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 1, No. 35, 2005, hlm. 30.

Perjanjian jual beli diklasifikasikan kedalam perjanjian obligatoir sebab para pihak memiliki kewajibannya masing-masing atas pemenuhan suatu prestasi sehingga memiliki sifat timbal-balik, dengan demikian perjanjian (*verbinten*) adalah hubungan hukum yang cara pengesahaan perhubungannya diatur oleh hukum sehingga menibumbulkan akibat hukum, terciptanya hubungan hukum karena adanya tindakan hukum (*recht handeling*).<sup>2</sup> Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian. begitupula perjanjian terjadi karena adanya suatu persetujuan (*overeenkomst*) dengan menyatakan pernyataan kehendak (*wils verklaring*) antara para pihak dengan demikian persetujuan tiada lain dari pada persesuaian kehendak diantara para pihak serta dengan mengindahkan syarat sahnya suatu perjanjian.

Suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi beberapa syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, adapun syarat sahnya suatu perjanjian yakni:

1. Adanya suatu kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk melakukan suatu perikatan
3. Objek tertentu
4. Sebab yang diperbolehkan

Dari Keempat syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur didalam Pasal 1320

KUHPerduta tadi, ditinjau dari segi subjek dan objek dapat dibedakan kedalam dua

---

<sup>2</sup> Erna Widjajati. "Itikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Di Indonesia," *AL-QIST Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol 11, No. 1, 2005, hlm. 90.

golongan. Syarat pertama dan kedua adalah syarat yang melekat pada diri seseorang yang membuat suatu perjanjian atau sering juga disebut dengan syarat subjektif sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah terdapat pada objek perjanjian atau sering juga disebut dengan syarat objektif.

Para pihak dalam melakukan suatu perjanjian harus berlandaskan pada asas yang disematkan didalam Pasal 1338 KUHPerdara, adapun asas-asas yang dikandung didalam Pasal 1338 yaitu, asas *pacta sunt servanda*, asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik, akan tetapi asas itikad baik tersebut kurang mendapat perhatian dibanding asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda*. Sebab kedudukan asas itikad baik sangat penting sebelum para pihak melangkah menuju suatu perjanjian, menyepakati perjanjian, dan akhirnya harus melaksanakan perjanjian, semua harus didasari dengan itikad baik. Tanpa didasari itikad baik dapat dipastikan perjanjian jual beli atas suatu objek tanah akan terseret dalam sengketa dan merugikan salah satu atau para pihak itu sendiri.<sup>3</sup>

Keberadaan asas itikad baik dalam hubungannya dengan jual beli, pada ranah normatif, terutama dinyatakan dalam kaitannya dengan upaya untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli sebab berdasarkan *ratio legis* asas itikad baik merupakan jantung dari norma hukum itu sendiri walaupun tidak ada pengaturan mengenai karakteristik tentang itikad baik itu sendiri sehingga dapat dikembalikan ke

---

<sup>3</sup> Ridwan Khairandy. 2015. *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Itikad Baik: Sikap yang Harus Diambil Pengadilan*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm. 17.

asas tersebut. Begitu pula dengan putusan sengketa-sengketa perdata yang terkait dengan permasalahan Pembeli Beritikad Baik ini mengandung suatu dilema hukum, karena menempatkan dua belah pihak yang tidak bersalah (pemegang hak asal dan pembeli yang beritikad baik).

Didasarkan dalam praktik peradilan selama ini sepertinya telah diyakini bahwa pembeli beritikad baik wajib dilindungi. Namun, peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak memberikan suatu petunjuk yang jelas tentang kriteria yang dapat dianggap sebagai “Pembeli Beritikad Baik” tersebut. Meskipun demikian, Pasal 531 KUHPerdata menyebutkan bahwa *bezit* itu beritikad baik<sup>4</sup> apabila si pemegang kedudukan berkuasa “memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik di mana ia tidak mengetahui adanya cacat atau kekurangan di dalamnya, dari pengertian tersebut dianggap terlalu sumir sebab hanya mensyaratkan memperoleh kebendaan dengan mengetahui adanya cacat atau kekurangan didalamnya dan tidak mencantumkan faktor-faktor yang menjadi penilaian terhadap pihak yang beritikad baik.

Pelaksanaan jual beli atas objek tanah sering sekali merugikan salah satu pihak terutama dalam hal ini adalah pembeli yang berlandaskan pada prinsip iktikad baik. Sebagai contoh, apabila seseorang pembeli melakukan perjanjian jual beli tanah dari seorang penjual yang sebenarnya tidak berhak melakukan suatu pengalihan hak atas tanah tersebut atau pada kenyataannya bukan pemilik asli tanah tersebut dan

---

<sup>4</sup> Salim HS. 2002. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, SinarGrafika, hlm.104.

bahkan pemilik asli tanah tersebut tidak mengetahui bahwa tanahnya telah dialihkan kepada pihak lain tanpa sepengetahuannya atau tanpa didasari surat kuasa untuk mewakili pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual-beli tersebut. Apabila hal yang demikian terjadi maka terdapat pihak-pihak yang dirugikan baik pemilik asli tanah tersebut yang secara data yuridis memiliki alas hak atas tanah dan seorang pembeli dalam membeli tanah tersebut tidak mengetahui jika ia membeli tanah dari orang yang tidak sah, sehingga perlu adanya perlindungan hukum. Serta secara teoritis sengketa antara jual beli tanah antara pemilik asal dengan pembeli beritikad baik dapat diasumsikan sebagai pertentangan antara doktrin *nemo plus iuris transferre (ad alium) potes quam ipse habet* yang dalam artian seseorang tidak dapat mengalihkan atau menyerahkan serta memindahkan hak melebihi apa yang ia punya sendiri sehingga doktrin tersebut membela pemilik asal, berhadapan dengan asas *bona fides* yang melindungi pembeli yang baik.<sup>5</sup>

Terdapat perkembangan yang positif bagi pihak yang beritikad baik melakukan jual beli atas objek tanah yaitu dengan dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema) sebagai hasil rapat pleno untuk membahas permasalahan hukum oleh mahkamah agung terkait dengan pembelian tanah yang dibeli oleh pihak yang memiliki itikad baik. Pada tahun 2012 dikeluarkan Sema Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai

---

<sup>5</sup> I Ketut Oka Setiawan. 2019. *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 35.

Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Sebagaimana terdapat pada poin ke 9 dijelaskan bahwa dapat memberikan perlindungan bagi pembeli yang baik, meskipun setelah terjadinya peralihan hak diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak.<sup>6</sup> Kemudian Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam poin ke 4 rumusan hukum kamar perdata mengatur mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi. Adapaun kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan-perundang-undangan yaitu :
  1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau :
  2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah  
(Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
atau;
  3. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :

---

<sup>6</sup> Fadhila Restyanta Larasati dan Mochammad Bakri. "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik," *Jurnal Konstitusi*, Vol. 15, No. 4, 2018, hlm. 883.

4. Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  5. Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual
  6. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
1. Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual-beli, sesuai dengan bukti kepemilikan, atau;
  2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  3. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  4. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Ridwan Mansyur, Surat Edaran Mahkamah Agung Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, 2016, [https://bawas.MahkamahAgung.go.id/bawas/doc/doc/sema+4 15 12 2016 web.pdf](https://bawas.MahkamahAgung.go.id/bawas/doc/doc/sema+4%2015%2012%202016%20web.pdf). (diakses pada 19 September, Pukul 22:30 WIB).

Dikeluarkannya Sema Nomor 4 Tahun 2016 yang merumuskan kriteria pembeli yang beritikad baik memberikan kepastian hukum bagi pembeli tanah, konsep tersebut mencakup sejumlah aspek yang saling berkaitan salah satu aspek tersebut ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, hakim dan administrasi (Pemerintah) Mengenai itikad baik dalam jual beli tanah pada dasarnya dilihat dari telah dipenuhinya atautah tidak terpenuhinya syarat sah dari jual beli tersebut. Atas dasar tersebut, apabila terdapat sengketa terkait dengan pembeli yang beritikad baik hakim dapat menentukan apakah seorang pembeli tanah tersebut dapat dikatakan sebagai pembeli itikad baik atau tidak.

Berdasarkan penjelasan latar belakang maka penulis bermaksud menulis skripsi dengan berjudul **“ITIKAD BAIK (*BONA FIDES*) DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS OBJEK TANAH BERDASARKAN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNNG NOMOR 4 TAHUN 2016.”**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum pihak pembeli dalam perjanjian jual beli atas objek tanah berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016?
2. Apa yang menjadi kendala bagi pembeli dalam menerapkan asas itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah sehingga mahkamah agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang tertera di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa tujuan yang ingin dicapai dari penulis skripsi ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli atas objek tanah berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Bagi Tugas Pengadilan. Dalam poin ke 4 (empat) Rumusan Hukum Kamar Perdata.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala bagi pembeli dalam penerapan asas itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah sehingga mahkamah agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang dapat dipetik dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian dalam skripsi ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan sumbangan pemikiran, menambah pengetahuan, membuka wawasan serta memberikan masukan bagi perkembangan ilmu hukum serta sebagai bahan kajian ilmiah yang berkaitan dengan itikad baik dalam jual beli atas objek tanah.

## 2. Manfaat Praktis

Hasil Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan menambah wawasan bagi penulis maupun bagi masyarakat yang terkait dengan masalah penelitian ini serta dapat dijadikan sebagai sumber informasi ilmiah, masukan, serta pedoman bagi pihak-pihak yang terkait secara langsung maupun tidak langsung dengan materi tulisan ini dan dapat digunakan untuk pengembangan dalam penulisan karya ilmiah berikutnya.

## E. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian merupakan bingkai penelitian, yang menggambarkan batas penelitian<sup>8</sup>, mempersempit permasalahan, dan membatasi area penelitian. Penelitian dengan judul “itikad baik dalam perjanjian jual beli atas objek tanah berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 poin ke 4 (empat) Rumusan Hukum Kamar Perdata. penulis membatasi ruang lingkup permasalahan pada kendala bagi pihak pembeli dalam pelaksanaan penerapan atas itikad baik dalam mengadakan perjanjian jual beli atas objek tanah.

---

<sup>8</sup> Bambang Sunggono. 2011. *Metodelogi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 111.

## **F. Kerangka Teori dan Konsep**

### **1. Teori Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menuaikan prestasi.<sup>9</sup> Defenisi tersebut dianggap tidak lengkap dan terlalu luas sebab hanya mengacu pada perjanjian sepihak saja. Hal ini terlihat dari rumusan kalimat “ yang terjadi antara satu orang atau lebih”, mengingat kelemahan tersebut J. Satrio mengusulkan agar rumsan diubah menjadi, Perjanjian adalah suatu perjanjian yang terjadi antara satu atau dua orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri.<sup>10</sup>

Menurut R. Subekti, Perjanjian adalah satu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.<sup>11</sup> Dengan adanya peristiwa ini maka timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Dalam perjanjian didalamnya harus memuat suatu syarat sahnya perajanjian sebagaimana tercantum didalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang

---

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap. 1982. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: P.T. Alumni, hlm. 9.

<sup>10</sup> J. Satrio. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 27.

<sup>11</sup> Subekti. 1990. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Internessa, Cet, Ke-7, hlm. 1.

Hukum Perdata, ada pun untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yakni sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian dikatakan mengikat apabila didasari dengan adanya suatu persetujuan atau *overeenkomst* dan juga dalam perjanjian tersebut berisi Pernyataan Kehendak (*wils verklaring*) antara para pihak. Dengan kata lain persetujuan tiada lain dari pada “persesuaian kehendak” antara para pihak.<sup>12</sup>

Perjanjian disini yakni perjanjian dalam hal melakukan pengalihan hak yang objeknya merupakan tanah serta dengan adanya suatu perjanjian maka para pihak terikat dalam suatu hubungan hukum jual beli yang mengakibatkan para pihak memiliki kewajibannya masing-masing serta memiliki hak untuk memperoleh prestasinya masing-masing.

## **2. Konsep Itikad Baik**

Dilihat dari hasil tinjauan literatur, telah terdapat kesepakatan di antara para penulis bahwa “pembeli yang beritikad baik” seharusnya ditafsirkan sebagai: pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang

---

<sup>12</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm. 23.

yang dibeli". Kesepakatan ini dapat ditemui, antara lain, dalam pendapat berikut ini:

Menurut Subekti<sup>13</sup> Pembeli Beritikad Baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik.

Menurut Ridwan Khairandy<sup>14</sup> Pembeli beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya.

Menurut Agus yudha<sup>15</sup> pembeli beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya.

Prinsip itikad baik kemudian dibagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif (*subjective goede trouw*) dan itikad baik objektif (*objective goede trouw*), meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian itikad baik subjektifnya saja. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak; Sedangkan itikad baik objektif diartikan sebagai kepatutan, dimana tindakan seseorang (misalnya pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat. Doktrin itikad baik

---

<sup>13</sup> R. Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Aditya Bakti, hlm. 15.

<sup>14</sup> Ridwan Khairandy. 2004. *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: UI Press, hlm. 194.

<sup>15</sup> Agus Yudha Hernoko. 2008. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Mediatama, hlm. 25.

berakar pada etika sosial Romawi mengenai kewajiban yang komprehensif akan ketaatan dan keimanan yang berlaku bagi warganegara maupun bukan.

Itikad baik dalam hukum kontrak romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak yakni :

- a. Para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya.
- b. Para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak
- c. Para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.<sup>16</sup>

Setelah pemberlakuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) segala sesuatu yang mengatur tentang objek tanah tidaklah lagi merujuk kepada KUHPerdara meskipun didalam UUPA tidak mengatur mengenai pengertian Itikad baik penguasaan hak atas tanah. Tetapi perihal itikad baik tersebut diatur didalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebut itikad baik dalam hubungan penguasaan atas fisik tanah dan pemegang sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan pada konsep itikad baik tersebut maka pembeli harus berlandaskan pada prinsip kehati-hatian agar pembeli dapat mengetahui data yuridis dan data fisik yang disajikan di Badan Pertanahan Nasional (BPN),

---

<sup>16</sup> Ridwan Khairandy. 2015. *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Itikad baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm.52.

sehingga pembeli selanjutnya tidak memiliki keraguan untuk mengadakan perjanjian jual beli terhadap pihak penjual.

Itikad baik merupakan hal yang sangat penting karena memiliki korelasi dengan prinsip kehati-hatian sebab pihak pembeli sebelum mengadakan suatu perbuatan hukum jual beli atas objek tanah terlebih dahulu mendasarkan pada itikad baik dengan mengidentifikasi data yuridis serta data fisik tanah yang diperjual belikan tersebut serta data tersebut dapat diperoleh melalui sertifikat dan buku tanah dan kemudian menyesuaikannya dengan data yang disajikan di BPN.

### **3. Teori Kehendak (*wilstheorie*)**

Mariam Darus Badruzulman, mengemukakan teori saat terjadi pada saat terjadinya kesepakatan perjanjian<sup>17</sup>, Teori kehendak yang mengajarkan kesepakatan terjadi pada saat kehendak penerima dinyatakan, misalnya dengan menulis surat. Pernyataan kehendak para pihak yang mengadakan perjanjian ditujukan terhadap suatu perbuatan tertentu dari pihak dan para pihak harus selalu menyatakan kehendaknya menurut suatu cara. Kalau tidak, fakta bahwa suatu perjanjian dibuat tidak dapat dibuktikan menurut suatu prosedur hukum, khususnya oleh pengadilan; dan hanya fakta yang dapat dibuktikan menurut suatu prosedur hukum yang memiliki signifikansi hukum.

---

<sup>17</sup> Mariam Darius Badruzulman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm.94.

*Agreement* atau persetujuan dapat dipahami sebagai suatu perjumpaan nalar, yang lebih merupakan perjumpaan pendapat atau ketetapan maksud. Dengan demikian, *agreement* mensyaratkan adanya *offer* dan *acceptence* oleh para pihak.<sup>18</sup> *Offer* sendiri menurut *section 24 american restement kontrak (second)* adalah manifestasi kehendak untuk mengadakan transaksi yang dilakukan agar orang lain tahu persetujuan pada transaksi itu diharapkan dan hal itu akan menutup transaksi itu.

Adapun *acceptence* adalah manifestasi dari pihak *offer* (orang yang menawarkan) terhadap penawaran yang bersangkutan. Singkatnya *offer* dan *acceptence* sepadanan dengan istilah ijab dan kabul. Prinsip semacam ini di indonesia dikenal sebagai persesuaian kehendak.<sup>19</sup> Unsur kehendak sangatlah penting sebelum para pihak mengadakan suatu perjanjian sebab kehendak tersebut merupakan wujud dari suatu *consent* para pihak, demikian para pihak dalam mengadakan suatu perikatan apabila memiliki kehendak yang baik maka tidaklah mungkin timbul suatu perselisihan di kemudian hari sebaliknya apabila salah satu pihak memiliki kehendak yang buruk serta memnifestasikan kedalam suatu perjanjian niscaya akan timbul suatu perselisihan dikemudian hari sebab kehendak disini masih sebab kehedak disini hanya sebatas niat dan niat tersebut dapat diwujudkan kedalam suatu perbuatan hukum.

---

<sup>18</sup> Catherine Tay Swee Kian dan Tang See Chim. 1993. *Contract Law*, Singapore, Time books Internasional, hlm. 20.

<sup>19</sup> Henry R. Cheesemen. 2003. *Contemporary Business & E-Commerce Law*, New Jersey: Prentice Hall, hlm. 215.

#### 4. Teori Perlindungan Hukum

Hukum memiliki fungsi agar tercapainya suatu kesejahteraan dalam kehidupan bermasyarakat maka hukum seharusnya memberikan perlindungan ke segala aspek kepentingan manusia, serta perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum itu sendiri. Menurut Sajipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan hukum itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum.<sup>20</sup>

Demikian hukum memberikan perlindungan kepada para pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum sesuai dengan prosedur-prosedur dan beserta syarat-syarat yang telah ditetapkan didalam hukum itu sendiri dengan dipenuhinya maka pihak berhak mendapatkan apa yang seharusnya ia peroleh sehingga apabila terjadi suatu sengketa ataupun perselisihan hukum memberikan suatu perlindungan kepada pihak yang haknya dirugikan oleh pihak lain sebab hukum memberikan kepastian kepada para pihak atas perbuatan-perbuatan yang telah sesuai dengan apa yang telah diperintahkan ataupun diatur didalam hukum.

Para pihak yang telah mengadakan suatu perjanjian jual beli atas objek tanah asal memenuhi syarat-syarat yang telah diatur didalam hukum dan

---

<sup>20</sup> Sajipto Raharjo. 2000. *IlmuHukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.53.

berlandaskan pada prinsip itikad baik maka pihak tersebut secara hukum memperoleh perlindungan apabila salah satu pihak yang mengadakan perjanjian tersebut ternyata tidak berhak mengadakan suatu peralihan hak atas tanah. apabila suatu-waktu terjadi suatu sengketa pertanahan maka pembeli mendapatkan perlindungan hukum dengan ketentuan ia dapat membuktikan bahwa dirinya beritikad baik.<sup>21</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Penelitian dapat diartikan sebagai suatu kegiatan ilmiah yang berakitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis ialah berdasarkan suatu kerangka tertentu. Sehingga metode penelitian dapat diartikan sebagai bentuk rangka kegiatan ilmiah yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten untuk mendapatkan data yang lengkap serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga tujuan penelitian tersebut dapat tercapai. Adapun metode penelitian yang digunakan oleh penulis sebagai berikut :

### **1. Jenis Penelitian**

Metode penelitian hukum yang digunakan dalam membahas penulisan penelitian ini, ialah metode penelitian hukum normatif dimana objek

---

<sup>21</sup> Iwan Permadi. 2016. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum," *Yustisia*, Vol. 5. No. 2, hlm. 456.

penelitian berdasarkan pada bahan pustaka atau disebut dengan (*library research*), bahan hukum sekunder yang juga mencakup bahan hukum primer dan tersier.<sup>22</sup> Penelitian normatif berpahaman dari sisi *das sollen* yang berlaku. Penelitian hukum normatif mengkaji berbagai aspek seperti teori-teori hukum dan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia serta menjawab permasalahan dalam penelitian.

## 2. Pendekatan Penelitian

Adapun metode pendekatan penelitian dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- A. Menggunakan pendekatan penelitian Perundang-undangan (*statuta approach*), pendekatan ini menelaah , Kitab undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,serta memfokuskan danmengakaitkan kepada Surat Edara Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 dengan isu hukum yang digunakan dalam penelitian untuk mempelajari kesesuaian antara suatu perundang-undangan.<sup>23</sup>
- B. Menggunakan pendekatan penelitian secara konseptual atau (*conceptual Approach*). Pendekatan ini berawal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi

---

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki.2010. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 35.

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 93.

penting sebab pemahaman terhadap pandangan atau doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan permasalahan yang dihadapi. Pandangan atau doktrin akan memperjelas pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang memiliki relevansi dengan permasalahan.<sup>24</sup>

- C. Menggunakan pendekatan penelitian kasus (*case approach*) yang bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma hukum positif dalam praktik hukum, terutama kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dicermati dalam yurisprudensi terhadap permasalahan-permasalahanyang menjadi fokus penelitian.<sup>25</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan penelitian hukum normatif adalah data kepustakaan, bahan-bahan hukum dalam penggunaan skripsi ini meliputi :

#### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan yakni,

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

---

<sup>24</sup> Johnny Ibrahim. 2010. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, hlm. 306.

<sup>25</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif Empiris*, Depok: Prenadamedia Group, hlm. 17.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan ataupun petunjuk mengenai bahan hukum primer seperti:

1. Buku-buku;
2. Hasil-hasil penelitian;
3. Hasil dari kalangan hukum, dan sebagainya.<sup>26</sup>

## 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan bahan hukum primer seperti kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia (KBBI), majalah indeks, internet dan dan lain-lain.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji. 2001. *Pengantar Suatu Penelitian*, Jakarta, PT. Grafindo Persada, hlm. 13.

<sup>27</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm 157-158

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk penelitian ini adalah kepustakaan (*library research*), yaitu metode pengumpulan bahan hukum dengan mencari, mencatat, menginventarisasi, mempelajari buku-buku, literatur-literatur, hasil penelitian, dan dokumentasi yang berkaitan dengan masalah.<sup>28</sup>

#### **5. Analisis Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini bersifat deskriptif analisis, jadi analisis data dengan melakukan pendekatan kualitatif pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif yang menyangkut dengan isi atau makna aturan hukum untuk dijadikan sebagai rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum sebagai objek kajian.<sup>29</sup>

#### **6. Penarikan Kesimpulan**

Penarikan kesimpulan dalam penulisan ini dilakukan secara deduktif, yaitu bertolak dari suatu proposisi umum yang telah diketahui dan kemudian berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat khusus<sup>30</sup>, sehingga dapat mencapai suatu tujuan yang diinginkan. Teknik penarikan kesimpulan secara deduktif untuk menciptakan kesimpulan tertentu yang berasal dari premis

---

<sup>28</sup> Bambang Sunggono, *Op. Cit*, hlm. 114.

<sup>29</sup> Zainudin Ali. 2004. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo, hlm. 177.

<sup>30</sup> Amirudin dan Zainil Asikin. 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 18.

umum. Dapat dikatakan bahwa teknik penarikan kesimpulan deduktif ini menggunakan pikiran secara umum terlebih dahulu, kemudian terperinci menjadi suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Amiruddin, H.; Asikin, Zainal. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Arthur S. Hartkamp and Marianne M.M. Tilema, *Contract Law In The Netherlands*, (Deventer. Kluwer).
- Agus Yudha Hernoko. 2008. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Mediatama.
- Abdul Kadir Muhamad, 2014. *Hukum Perjanjian*, Bandung:PT. Citra Aditya Abadi.
- Abdul Kadir Muhammad. 1994. *Hukum Harta Kekayaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2008. *Hukum perikatan penjelasan makna pasal 1233 sampai 1456 BW*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada).
- Abdurrahman. 2008. *Kedudukan Hukum Akta PPAT Sebagai Alat Bukti*, Media Notariat.
- Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Ali Ahmad Chomzah. 2002. *Hukum Agraria (pertanahan Indonesia)*, Jakarta: Prestasi Publisher.
- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta:Sinar Grafika.
- Bambang Sunggono. 2011. *Metodelogi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- C.S.T Kansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Catherine Tay Swee Kian Dan Tang See Chim. 1993. *Contract Law*, Singapore, Time books Internasional.

- Eddy Ruchiyat. 1992. *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung: Alumni.
- Effendi Perangin. 1986. *Hukum Agraria di Indonesia, suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.
- Effendi Perangin. 1986. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: C.V. Rajawali.
- Frans Magnis-Suseno. 2019. *Etika Politik Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Jakarta: PT Gramedia.
- Frieda Husni Hasbullah. 2005. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, nd-Hill-Co.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. 2003. *Jual Beli*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Hans Kelsen. 2007. *General Theory Of law And State*,. Jakarta: Bee Media Indonesia.
- Henry R. Cheesemen. 2003. *Contemporary Business & E-Commerce Law*, New Jersey: Prentice Hall.
- Herlien Budiono. 2010. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Bandung:Citra Aditya.
- Hery Shietra. 2016. *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*, Jakarta: PT Citra Aditya Bakti.
- Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- I ketut Oka Setiawan. 2016. *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- I Ketut Oka Setiawan. 2019. *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ida Noviyanti. 2009. *Administrasi Lelang*, Bandung: Eressco.
- J. Satrio. 1995.*Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*,Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Johnny Ibrahim. 2010. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing.

- Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif Empiris*, Depok: Prenadamedia Group.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2008. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Komariah. 2010. *Hukum Perdata*, Malang: UMM Press.
- M Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: P.T Alumni.
- Mudakir Iskandar Syah. 2019. *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.
- Mariam Darius Badruzulman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- M Yahya Harahap. 1989. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: PT Gramedia.
- M Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandat Maju.
- O.C. Kaligis. 2009. *Asas Keputusan Dalam Arbitrase*, Bandung: Alumni.
- Parlindungan A.P. 2008. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Phillipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Purwahid Patrik. 1994. *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah Indonesia (Berdasarkan P.P.24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 Tahun 1998)*, Bandung, CV. Mandar Maju.
- Rachmadi Usman. 2013. *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ridwan Khairandy. 2015. *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Di Ambil Pengadilan*, Yogyakarta: FH UII Press.
- R. Wijono Prodjodikoro. 1983. *Azas-Azas Hukum Perdata*, Bandung: Sumur.

- R. Hermanses. 1981. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta : Direktorat Jenderal Agraria.
- Ridwan Khairandy. 2004. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pacasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Salim H.S. 2010. *Hukum Kontrak Teori Dan Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo. 2003. *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas.
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji. 2001. *Pengantar Suatu Penelitian*, Jakarta, PT. Grafindo Persada.
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. 2008. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Subekti. 1979. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta:Intermassa.
- Sutan Remy Sjahdeini. 1993. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta: Institute Bankir Indonesia.
- Sutarno. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung:Alfabeta.
- Sudikno Mertokusumo. 2001. *Pengantar Hukum Perdata Tertulus*, Yogyakarta:Sinar Grafika.
- Sri Soedewi Mascjhoen Shofwan. 1981. *Hukum Perdata:Hukum Benda*, yogyakarta:Liberty.
- Satjipto, Rahardjo. 2009. *Hukum Progresif Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, (Yogyakarta : Genta Publishing).
- Sunindia dan Ninik Widayanti, 1998. *Pembaharuan Hukum Agraria Beberapa Pemikiran* Jakarta:Bina Aksara.
- Suriyaman Mustari Pide. 2014. *Hukum Adat*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Samun Ismaya. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Urip Santoso. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Kencana.

- Waskito dan Hadi Arnowo. 2017. *Pertanahan Agraria, dan Tata Ruang*, Jakarta:Kencana.
- Wiradi, Gunawan. 2009. *Seluk Beluk Masalah Agraria*, Yogyakarta:STPN Press.
- Widodo Dwi Putra, A. Zuhairi, Syukron Salam, Elizabeth Lestari Lubis. 2016. *Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jakarta:LeiP.
- Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati. 2009. *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Zainudin Ali. 2010. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika 1.
- Zarhqoni, M. Machfudh. 2015. *Hak Atas Tanah*. Jakarta:Sinar Grafika.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata/Burgerlijk Wetboek).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2043.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Nomor : 04/Bua.6/Hs/Sp/XII/2016.

### C. Jurnal

- Arie S.Hutagalung, Suparjo Sujadi. 2005. "Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol.1, No. 35.
- Antari Innaka, Saida, Rusdiana. 2012. Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan, *Mimbar Hukum*, Vol. 24, No. 3.
- Cici Fajar Novita. 2014. Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 2, No. 3.
- Erna Widjajati. 2010. "Itikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Di Indonesia" *AL-QIST Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol 11, No. 1.
- Fadhila Restyanta Larasati Dan Mochammad Bakri. 2018. "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik," *Jurnal Konstitusi*, Vol.15, No. 4.
- Friedrich Kesler, Contract Adhesion-Some Thought About Freedom Of Contract, *Columbia Law Review*, Vol 43.
- Fina Ayu Safitri, Litas Tyesta, Anggita D. Lumbanraja. 2020. "Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang", *Notarius*, Vol. 13, No. 2.
- Gede Agus Sudarawan. 2017. I Gede Surata. Kekuatan Hukum Sertipikat Pengganti Karena Hilang Di Kantor Pertanahan Buleleng, *Kentha Widya Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 2.
- Hengky Barnabas, Gunawan. 2020. Pelayanan Pendaftaran Hak Atas Tanah, *Fokus*, Vol. 18, No. 2.
- Herlina Ratna SN. 2015. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli, *Keadilan Progresif*, Vol. 6, No. 3.
- Hamdaliah. 2016. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah", *Lambung Mangkurat Law Jurnal*, Vol. 1, No. 2.

- Haryati. 2007. "Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Menjamin Kepastian Hukum", *Hukum Dan Dinamika Masyarakat*, Vol. 5, No. 1.
- Iwan Permadi. 2016. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum," *Yustisia*, Vol. 5. No. 2.
- Joko Sadewo. 2019. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan, *Sol Justicia*, Vol. 2, No. 2.
- Linda M. Sahono. 2012. "Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya", *Jurnal Perspektif*, Vol.17, No. 2.
- Larasari, Fadhila Restyana, Bakri, Mochmmad. 2018. Imlementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 15, No. 4.
- Mario Julyano. 2019. Aditya Yuli Sulistyawan. Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No 1.
- Novi Ratna Sari. 2017. "Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam, *Jurnal Repertorium*, Vol 4, No. 2.
- Putri Gracia Lempoy. 2017. Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPperdata, *Lex Crimen*, Vol. 6. No. 2.
- Putri Gloria Ginting. 2018. Pemberlakuan Asas Rechvewerking (Pelepasan Hak) Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Di Kabupaten Deli Serdang, *Dunia Ilmu*, Vol. 4. No.1.
- Wicipito Setiadi, M. Arafah Sinjar, Heru Sugiyono. 2018. "Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikatakan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor, *Jurnal Rechtvinding*, Vol. 8, No. 1.

#### **D. Sumber Internet**

Ridwan Mansyur, Surat Edaran Mahkamah Agung Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, 2016, [https://bawas.Mahkamahagung.go.id/bawas\\_doc/doc/sema+4\\_15\\_12\\_2016\\_web.pdf](https://bawas.Mahkamahagung.go.id/bawas_doc/doc/sema+4_15_12_2016_web.pdf)(diakses pada 19 September 2020, Pukul 22:30 WIB).