

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang dimana dalam kehidupan sehari-hari pasti membutuhkan manusia lain karena pada dasarnya manusia tidak bisa hidup sendiri. Hal ini membuat individu dengan individu lainnya memiliki hubungan yang saling membutuhkan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dalam memenuhi kebutuhan tersebut ada beberapa cara yang dapat dilakukan yaitu dengan jual beli, tukar menukar, pinjam-meminjam.

Sehingga beberapa cara tersebut membuat interaksi yang melibatkan dua pihak timbulnya hubungan hukum karena terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak yang berisikan hak dan kewajiban yang dituangkan dalam bentuk perjanjian.¹

Sementara menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan “perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian”.² Perikatan adalah hubungan yang diatur oleh hukum yang terjadi antara dua pihak atau lebih. Pihak satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya harus memenuhi kewajiban dalam perjanjian dan begitupun sebaliknya.

¹ Adil Akhyar Jonatan Samosir, Mustamam, “Analisis Yuridis Wanprestasi Terhadap Akta Pengakuan Hutang Dalam Perjanjian Kerjasama Pemasukan Modal (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 191 K/Pdt/2019),” *Jurnal Ilmiah METADATA, Volume 3 Nomor 3 September 2021*, 3, no. 1 (2021): 1097–1121, <https://doi.org/https://doi.org/10.10101/metadata.v3i3>.

² Gunawan Widjaja Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003).

Berdasarkan pendapat yang telah dijelaskan pada sebelumnya dapat dipahami perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji untuk mengikat diri kepada orang lain perjanjian ini mencakup hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh kedua pihak yang membuat perjanjian tersebut. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang atau lebih".

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah harus memenuhi syarat-syarat yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat-syarat tersebut yaitu, sebagai berikut:

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

Jika tidak terpenuhi salah satu syarat diatas maka perjanjian tidak dapat dikatakan sah.³ Selanjutnya dijelaskan pula dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa "perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan para pihak diwajibkan menghormati perjanjian dan melaksanakannya karena perjanjian itu merupakan kehendak bebas para pihak."

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa, 2009), Hlm.16.

Perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan oleh dua orang atau lebih dapat terbagi dalam 2 (dua) bentuk yaitu, perjanjian yang dibuat secara tertulis dan tidak tertulis (lisan) selama tidak bertentangan dengan hukum.⁴ Menurut Salim bahwa ”perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat dalam wujud lisan atau cukup dengan kesepakatan para pihak”.⁵

Dalam penelitian ini, penulis memfokuskan pada bentuk perjanjian yang dibuat secara lisan, karena dalam praktiknya masih banyak yang melakukan perjanjian secara lisan atas dasar rasa kepercayaan karena dianggap lebih mudah apabila dibandingkan dengan perjanjian tertulis.⁶

Didalam KUHPerdara memang tidak mewajibkan perjanjian dibuat secara tertulis. Artinya, perjanjian lisan dalam kegiatan jual beli tetap sah untuk dilaksanakan, asalkan perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang ada dalam KUHPerdara dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Namun, perjanjian lisan memiliki hubungan hukum yang sangat kompleks karena sering menimbulkan dampak negatif pada pihak kreditur hal

⁴ CLA. Dr. Joko Sriwidodo, S.H., M.H., M.Kn. and M.H. Dr. Kristiawanto, S.H.I., Memahami Hukum Perikatan, ed. Emanuel Edo M, Cetakan pe (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2014, 2021).

⁵ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Sinar Grafika, 2010).

⁶ Arya Koesuma, “Pembuktian Wanprestasi Dalam Hutang Piutang Secara Lisan (Tinjauan Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor 18/Pdt/G.S/2021/PN. Mrt)” (Universitas Jambi, 2023).

ini dikarenakan tidak adanya bukti secara tertulis atau hitam diatas putih dalam peristiwa perjanjian jual beli tersebut.⁷

Perjanjian yang dilakukan secara lisan sering dipraktikkan oleh masyarakat, khususnya dalam jual beli. Menurut Boedi Harsono mengemukakan pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agrarian atau hukum tanah.⁸

Selanjutnya jual beli tanah diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA menyatakan bahwa :

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria pembuat”

Dengan demikian, setelah terjadinya peralihan hak atas tanah maka diharuskan untuk segera mendaftarkan tanahnya dikantor pertanahan.

⁷ Retnavia Putri Budiastuty, “Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Dan Pembuktian Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Secara Lisan Didasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),” *Cessie: Jurnal Ilmiah Hukum* 1, no. 2 (2022): 2, <https://doi.org/https://doi.org/10.55904/cessie.v1i2.431>.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1: H (Jakarta, 2008).

Namun pada saat ini banyak ditemukan pembeli tanah yang masih mengalami kesulitan untuk melakukan proses peralihan balik nama atas tanah dikarenakan permasalahan yang sering terjadi dalam jual beli tanah pada masyarakat adalah sertifikat hak milik tanah yang belum balik nama dikarenakan saat jual beli tanah peralihannya tidak langsung didaftarkan di kantor pertanahan yang mana jual beli tanah ini terjadi dibawah tangan⁹. Adapun yang dimaksud dengan "di bawah tangan" adalah sebuah perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat, di mana pemindahan hak dilakukan melalui pembayaran tunai atau sebagian, berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli, dan disaksikan oleh kepala Adat atau Kepala Desa.

Praktik jual beli dibawah tangan masih sering terjadi dikarenakan biaya yang harus dikeluarkan tidak terlalu banyak dan prosesnya tidak sulit yaitu cukup disaksikan oleh kepala Adat/Kepala Desa dan saksi-saksi dan proses jual beli tanah ini sudah bisa di anggap sah dibandingkan bila harus melakukan peralihan hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional, tentu biaya yang harus dibayarkan oleh penjual dan pembeli tidak sedikit dan ini cukup membutuhkan waktu yang lama walaupun pada dasarnya jual beli tetap sah apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perikatan yang diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Akta jual beli di bawah tangan dapat digunakan sebagai bukti yang menunjukkan bahwa hak atas tanah telah berpindah dari penjual kepada

⁹ Nyi Mas Komalasari, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 338/K/PDT/2022)" (Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2023).

pembeli. Namun, akta di bawah tangan ini tidak dapat dianggap sebagai bukti yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan jika disertai akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan yang berlaku dan ini menjadi bukti yang kuat. Dalam proses ini, penjual dan pembeli, atau wakilnya dengan surat kuasa yang sah, harus menghadap PPAT untuk melakukan transaksi jual beli¹⁰. Maka dari hal inilah yang masih menyebabkan sebagian masyarakat tidak melaksanakan jual beli tanah sesuai dengan peraturan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah¹¹. Hal tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi pembeli yang beritikad baik yang ingin melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.

Dalam melakukan pendaftaran pemindahan hak dibutuhkan sebagai bukti yang merupakan syarat jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT)¹². Ketentuan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁰ Putri Kalingga Hermawan and Mohammad Fajri Mekka Putra, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt. G/2021/Pn Bks)," *PALAR (Pakuan Law Review)* 8, no. 2 (2022): 432–45.

¹¹ Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti* (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015).

¹² Opcit Hlm.152

Akta Jual Beli (AJB), yang merupakan jenis akta autentik yang dibuat oleh Notaris atau PPAT dalam melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dalam pembuatan AJB telah diatur oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang pendaftaran tanah. Pembuatan AJB dapat dilakukan jika pajak jual beli yang telah dibayarkan oleh pihak penjual dan pembeli sesuai kewajiban para pihak masing-masing¹³. AJB digunakan untuk memastikan bahwa transaksi jual beli telah terjadi dan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi, dan PPAT, sehingga dapat didaftarkan di kantor pertanahan Kabupaten atau Kota setempat.

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Pasal 19 ayat (2) huruf e UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang diterbitkan melalui pendaftaran tanah, sertipikat merupakan alat bukti hak atas tanah yang kuat.

Dari uraian yang telah dijelaskan dilakukannya pendaftaran pemindahan hak atas tanah adalah untuk memperbarui nama pemegang hak atas sertifikat tanah dari nama pemegang lama ke pemegang baru.

¹³ Nur Sa'adah, “Balik Nama Sertifikat Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli,” *Rechtsregel : Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2021): 145, <https://doi.org/10.32493/rjih.v4i2.16145>.

Proses pendaftaran ini dilakukan untuk memastikan kepastian hukum, perlindungan hukum, ketertiban administrasi pertanahan, dan prinsip publisitas pendaftaran tanah. Dalam praktek peradilan selama ini sudah dipastikan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik¹⁴. Iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 KUH-Perdata yang menyatakan

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Itikad baik saat membuat perjanjian berarti kejujuran, sedangkan etika baik saat melaksanakan perjanjian berarti kepatutan, yaitu penilaian tentang bagaimana suatu pihak melakukan apa yang dijanjikan. Oleh karena itu kurangnya itikad baik dapat menyebabkan tindakan yang melanggar hukum seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Pasal ini berbunyi:

"Setiap tindakan yang melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pihak yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian tersebut”.

Maka dari itu syarat-syarat dari jual beli tanah harus terpenuhi sehingga tidak menimbulkan masalah bagi pihak pembeli dan penjual. Terjadinya konflik tanah seringkali dikarenakan beberapa faktor yaitu antara lain: Tidak berjalannya tertib administrasi oleh pelaksana administrasi pertanahan, kurangnya pemahaman proses administrasi, kurangnya optimal kebijakan, keterbatasan pengetahuan, wawasan, dan

¹⁴ Widodo Dwi Putro et al., “Perlindungan Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah Protection for Good Faith Buyers in Civil Disputes About Land,” *Jurnal Kompilasi Hukum* 5, no. 2 (2020).

sumber daya manusia tentang tata tertib dan proses administrasi di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Seperti halnya yang terjadi pada salah satu contoh kasus jual beli secara lisan terjadi dalam Putusan Nomor:30 G/2019/PN SNT. Kasus ini bermula dari transaksi jual beli secara lisan antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2009, dimana Penggugat memberikan pinjaman uang sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) secara bertahap kepada Tergugat dengan jaminan sertipikat hak atas tanah Nomor 2727. Namun, seiring berjalannya waktu tergugat tidak mampu melunasi hutang tersebut, dan permasalahan semakin rumit ketika tergugat meninggal dunia. Penggugat berusaha mencari keberadaan ahli waris tergugat untuk menyelesaikan proses jual beli dan beritikad baik untuk melakukan balik nama atas sertipikat tanah yang saat ini telah menjadi milinya, namun upaya tersebut tidak membuahkan hasil karena keberadaan ahli waris tidak diketahui.

Kasus ini menggaris bawahi beberapa permasalahan hukum yang sering muncul dalam transaksi lisan, terutama terkait dengan pembuktian, kepastian hukum, dan perlindungan hak para pihak. Pertama dalam kasus ini adalah tidak adanya bukti tertulis seperti kwitansi atau perjanjian tertulis yang mengikat, karena transaksi dilakukan secara lisan berdasarkan rasa saling percaya. Hal ini menyebabkan Penggugat kesulitan untuk membuktikan proses jual beli yang telah dilakukan tersebut di hadapan hukum. Selain itu, ketidakhadiran tergugat karena dengan alasan yang sah

atau ahli warisnya membuat terhambat proses peralihan balik nama sertipikat tanah sebagai bentuk pelunasan hutang.

Sehingga penggugat membawa permasalahan ini ke pengadilan negeri jambi untuk mendapatkan penyelesaian dan kepastian hukum atas objek jaminan tanah bersertipikat hak milik Nomor 2727 atas nama tergugat agar dapat dilakukan peralihan balik nama menjadi sertipikat hak atas tanah milik penggugat sebagai pelunasan pembelian tanah oleh tergugat.

Dalam kasus yang telah diuraikan diatas, penulis mencermati konflik ini dikategorikan sebagai konflik kepastian hukum dalam kepemilikan tanah dikarenakan tergugat tidak diketahui keberadaannya sehingga penggugat hanya memiliki tanah secara fisik (de facto) namun tidak secara yuridis (de jure).

Berdasarkan hal-hal yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis ingin melakukan penelitian untuk mengkaji lebih lanjut tentang perlindungan hukum berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jambi yakni Putusan Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Snt dalam bentuk penelitian hukum yang berjudul. “**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK ATAS TANAH YANG BELUM BALIK NAMA (STUDI PUTUSAN NOMOR: 30/PDT.G/2019/PN SNT) (STUDI PUTUSAN NOMOR: 30/Pdt.G/2019/PN Snt)**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelesan latar belakang diatas, maka ada dua 2 (dua) hal yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini, yaitu:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak beritikad baik atas perjanjian jual beli tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt?

C. Tujuan Penelitian

Dari uraian latar belakang dan rumusan masalah diatas, adapun yang menjadi tujuan penelitian yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik atas perjanjian jual beli
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt.

D. Manfaat Penelitian

Dari uraian tujuan sebagaimana telah dijelaskan diatas penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat dalam hal pemikiran dan pemahaman lebih lagi dalam ilmu hukum khususnya pada hukum perdata terkait untuk bertindak dan melakukan perbuatan hukum yaitu proses balik nama oleh pembeli yang beritikad baik, bahwa proses balik nama pada sertipikat hak atas tanah sebagai objek jual beli dibutuhkan persetujuan pihak sebelumnya yang namanya ada dalam sertipikat hak atas tanah tersebut.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam menambah pemahaman dan pengembangan pemikiran akademis pada bahan Hukum Perdata, terutama bagaimana penyelesaian permasalahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang belum balik nama yang menjadi jaminan dari perjanjian hutang-piutang yang dibuat secara lisan.

2. Manfaat Praktis

Penulis mengharapkan masyarakat yang melakukan jual beli tanah untuk sesegera mungkin melakukan perubahan sertifikat hak atas tanah kepada pihak yang berhak menguasai tanah tersebut di kantor pertanahan. Hal ini untuk menghindari resiko hukum yang memungkinkan dapat merugikan pembeli sebagai pemegang sertifikat hak atas tanah yang baru.

E. Kerangka Konseptual

Dalam penulisan skripsi ini ada definisi operasional dan perlu kiranya untuk penulis menjelaskan beberapa kata atau istilah yang digunakan dalam penelitian ini untuk menghindari perbedaan penafsiran. Beberapa konsepsi yang perlu dijelaskan antara lain, yaitu:

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi seseorang sesuai dengan hukum melalui tindakan preventif dan represif, baik secara tertulis maupun tidak tertulis, untuk menegakkan hukum. Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan kepada rakyat Indonesia berasal dari

prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia, yang berasal dari Pancasila dan dari prinsip negara hukum yang didasarkan pada Pancasila

2. Pembeli yang beritikad baik

Pembeli yang beritikad baik menurut KUH Perdata yakni, seseorang yang dapat dikatakan beritikad baik manakala ia memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik di mana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung di dalamnya.

3. Balik Nama

Setelah penjualan dan pembelian tanah selesai di hadapan PPAT, proses balik nama adalah peralihan hak milik atas tanah, proses ini didaftarkan kembali di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah objek tanah yang dijual. Setelah proses ini selesai, nama pemilik tanah sebelumnya akan dihapus dan digantikan dengan nama pemilik hak atas tanah yang baru.¹⁵

Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang sering dialihkan oleh masyarakat. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak milik diartikan sebagai hak yang bersifat turun-temurun, paling kuat, dan paling

¹⁵ Muchamad Satria Endriana and Widhi Handoko, "Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang," *Notarius* 15, no. 1 (2022): 206.

lengkap yang dapat dimiliki seseorang atas sebidang tanah, dengan tetap memperhatikan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6.¹⁶

F. Landasan Teori

Dalam mengkaji permasalahan jaminan sertipikat hak atas tanah yang belum balik nama berakibat jual beli yang didasari hutang piutang. adapun teori yang digunakan untuk mendukung yang penulis gunakan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satijipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁷

Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam. Seperti yang telah dijelaskan, fungsi

¹⁶ Ditya Putri Wulansari and Pahlefi Pahlefi, —Sengketa Tanah Antara Korporasi Dengan Masyarakat Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Muaro Jambi, *l* Zaiken: Journal of Civil and Business Law 1, no. 3 (2020): 489–99. Hlm.2

¹⁷ Angga Nugraha Sihombing, “Perlindungan Hukum Terhadap Keselamatan Dan Kesehatan Pekerja Pada PT. PLN (Persero),” *University Medan Area Institutional Repository*, no. 22-May-2017 (2017): 4.

hukum adalah untuk melindungi masyarakat dari bahaya serta tindakan yang dapat merugikan dan menyusahkan kehidupan mereka, baik dari individu, masyarakat, maupun penguasa. Selain itu, hukum juga bertujuan untuk memberikan keadilan dan berperan dalam mewujudkan kesejahteraan umum.¹⁸

2. Kepastian Hukum

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 dari aksi manusia yang deliberative (sebuah organisasi yang secara bersama membuat keputusan setelah debat dan diskusi). 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.¹⁹

G. Orisinalitas Penelitian

Penulis menggunakan beberapa penelitian sebagai pendukung keaslian penelitian yang dilakukan penulis. Berdasarkan kajian literatur

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta, 2008).

yang dilakukan oleh Berdasarkan kajian literatur yang dilakukan oleh peneliti, terdapat beberapa penelitian yang relevan mengenai peralihan hak atas tanah, di antaranya :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Edward William “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah” merupakan Skripsi Tahun 2017 dari program studi Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang. Hasil penelitian tersebut menganalisis permasalahan perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah serta tidak adanya regulasi yang mengatur pembeli yang beritikad baik

Perbedaannya pada penelitian ini melakukan wawancara dengan Hakim Di Pengadilan Negeri Semarang dan Advokat.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Novita Bela.H dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Sertipikat Ganda” merupakan skripsi program studi ilmu hukum Universitas Jambi. Hasil penelitian tersebut menguraikan permasalahan yang terjadi pada tahun 2015, terjadi kasus sengketa kepemilikan tanah dengan sertifikat ganda di Kabupaten Merangin. telah terbukti bahwa sertifikat obyek sengketa yang dikeluarkan tergugat setelah sertifikat Hak Milik Penggugat I diterbitkan tumpang tindih. proses perolehan hak atas tanah yaitu dari Jual beli, Hal ini mengakibatkan ketidakpastian hukum dan perlindungan hukum yang sebenarnya dimiliki oleh pemilik tanah.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Domario Tanoto & Aad Nurdin Rusyad dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah” merupakan jurnal Ketha Semaya Sinta 3 Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Hasil penelitian tersebut menguraikan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas jual beli hak atas tanah di Indonesia serta menganalisis akibat hukum dari pembatalan akta jual beli dalam hal pembeli beritikad baik.

Perbedaan dari 3 penelitian yang penulis uraikan diatas berbeda dengan penelitian ini, dalam penulisan ini akan membahas permasalahan mengenai kesulitan proses balik nama pada pihak penjual yang beritikad baik. Sementara itu penelitian ini menguraikan pengaturan perlindungan bagi pihak pembeli dan bagaimana pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan penggugat berdasarkan studi putusan No. 102/Pdt.G/2023/PN Jmb

H. Metode Penelitian

Penerapan metode penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut

1. Tipe Penelitian

Dari permasalahan yang akan dibahas, penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto “Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridisnormatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap

peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti”.²⁰

Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji aturan-aturan hukum yang bersifat formal, seperti undang-undang, bahan literatur yang menjelaskan secara teoritis dan dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

2. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yang dapat digunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dibahas.

Dari kajian penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini maka pendekatan penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan (statue approach) dengan melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

b. Pendekatan Kasus

²⁰ Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012). Hlm. 13

Pendekatan kasus (Case Approach) dengan menggunakan studi kasus berupa putusan pada kasus pembagian harta bersama dengan pembagian harta bersama tidak sama rata dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

c. Pendekatan Konsep

Pendekatan konseptual (Conceptual Approach) yakni dengan menggunakan pandangan atau doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

3. Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan utama yang digunakan dalam penelitian yuridis normatif ini yaitu bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang bersumber dari kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian ini terbagi atas bahan primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Peneliti menggunakan bahan hukum yang terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan yang diurut berdasarkan hierarki sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 30/Pdt.G/2019/PN Snt

b. Bahan Hukum Sekunder

Dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan bahan hukum berupa buku-buku, referensi yang relevan, hasil karya ilmiah, jurnal hukum yang terkait dengan pokok permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini. Bahan-bahan ini dapat membantu menganalisis bahan hukum primer karena mempunyai hubungan yang erat dengan bahan hukum primer.

4. Analisis Bahan Hukum

Dalam tahap ini data yang sudah terkumpul, kemudian akan dianalisis menggunakan metode analisis yuridis normatif yang merupakan upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, memberikan deskripsi dengan menggunakan narasi atas temuan yang saling berkaitan, dan lebih mengutamakan mutu atau kualitas dari data dengan memberikan gambaran-gambaran melalui penalaran umum.

I. Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan penelitian merupakan rencana isi penulisan untuk memberikan gambaran secara singkat tentang permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi. Penulisan sistematika sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi latar belakang masalah Rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teori, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan menguraikan kajian literatur tentang Hukum Pertanahan dan Peralihan hak atas tanah

BAB III: PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan mengenai rumusan masalah yaitu bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak beritikad baik atas perjanjian jual beli tanah dan dasar pertimbangan yang digunakan hakim dalam memutuskan perkara Nomor 30/Pdt.G/2019/PN. Snt

BAB IV: PENUTUP

Pada bab ini menjelaskan kesimpulan mengenai pokok-pokok pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya dan saran yang dibutuhkan pada penulisan skripsi ini.