

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memegang peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena menjadi dasar bagi seluruh aktivitas sosial, ekonomi, dan budaya. Tanah dianggap sebagai aset bernilai tinggi yang memiliki makna penting, sehingga pengelolaannya perlu diatur dengan baik untuk menciptakan keseimbangan dan menghindari tindakan sewenang-wenang. Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas. Batas-batas ini menunjukkan bahwa tanah harus memiliki kepemilikan, baik oleh negara, badan hukum, maupun perorangan berupa hak atas tanah.¹

Hak atas tanah merupakan kewenangan seseorang atau pihak tertentu untuk menggunakan dan mengatur tanahnya, disertai dengan hak, kewajiban, serta pembatasan tertentu mengenai bagaimana tanah tersebut dapat dimanfaatkan atau dikelola.² Peralihan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli menjadi fokus utama dalam pembahasan ini. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Selanjutnya, Pasal 1457 KUHPerdata

¹ Rolando Marpaung dkk., "Implementasi PP 24 Tahun 1997 oleh Aparat Desa terhadap Tanah Adat", *Jurnal Darma Agung*, Vol. 32 No. 4, Universitas Darma Agung, 2024, hlm. 45.

² Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, Ctk. Pertama, UMSU PRESS, Medan, 2024, hlm. 62.

menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa hukum agraria yang berlaku di Indonesia didasarkan pada ketentuan hukum adat. Menurut pandangan Boedi Harsono, jual beli hak atas tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dan harus memenuhi tiga unsur pokok, yaitu bersifat tunai, terang, serta riil atau nyata.³ Tunai berarti harga yang telah disepakati dibayarkan secara penuh pada saat transaksi dilakukan. Terang, yang berarti proses pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), guna menjamin keabsahan dan keterbukaan perbuatan hukum tersebut. Bersifat riil atau nyata menunjukkan bahwa dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak, maka telah terjadi secara sah dan nyata perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut

Permasalahan mengenai sengketa tanah sering kali terjadi, terutama dalam jual beli hak atas tanah. Beberapa orang tidak memeriksa secara faktual mengenai objek tanah yang akan dibeli, sehingga mereka mengalami kerugian jika ternyata tanah tersebut merupakan tanah waris atau sedang dalam objek sengketa.⁴ Kasus peralihan hak atas tanah yang dialami oleh Mbah Tupon di

³ Akur Nurasa, Dian Aries Mujiburohman, *Buku Ajar Tuntutan Pembuatan Akta Tanah*, Ctk. Pertama, STPN Press, Yogyakarta, 2020, hlm. 64

⁴ Muhammad Alrizky Ekiawan & Teddy Lesmana, "Jual beli hak atas tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia", *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol. 1 No. 3, Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. Hamka, 2023, hlm. 46.

Kabupaten Bantul, merupakan contoh konkret bagaimana cacat kehendak dapat terjadi dalam suatu perjanjian jual beli hak atas tanah. Mbah Tupon, seorang lansia berusia 68 tahun yang tidak dapat membaca, diduga menjadi korban mafia tanah. Tanah milik Mbah Tupon seluas ±1.655 m² yang terletak di Padukuhan Ngentak, Bangunjiwo, Kasihan, Bantul telah beralih kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan persetujuannya secara penuh. Peralihan tersebut terjadi setelah ia menandatangani dokumen yang tidak dipahaminya karena tidak dibacakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana mestinya.⁵

Peristiwa ini bermula saat Mbah Tupon menjual sebagian tanahnya untuk membuka akses jalan, serta memberikan sebagian tanah lainnya untuk kepentingan umum. Salah satu pembeli kemudian menawarkan bantuan untuk memecah sertifikat tanah milik Mbah Tupon atas nama ketiga anaknya, namun tawaran tersebut menimbulkan masalah baru. Mbah Tupon ketika proses pemecahan sertifikat diminta menandatangani dokumen di hadapan PPAT yang direkomendasikan oleh pembeli tanpa isi dokumen akta jual beli dibacakan atau dijelaskan terlebih dahulu. Akibatnya, Mbah Tupon tidak menyadari bahwa dokumen tersebut memuat pengalihan hak atas seluruh tanah miliknya kepada pihak lain.⁶ Peralihan hak atas tanah tersebut melalui akta jual beli yang kemudian sudah didaftarkan oleh PPAT kepada Badan Pertanahan Nasional, sehingga sudah muncul sertifikat baru atas nama pembeli. Penandatanganan

⁵ Tim Redaksi, "Kasus Mbah Tupon Jadi Sorotan DPR: Negara Jangan Kalah dari Mafia Tanah," VOI, diakses 30 Juni 2025, <https://voi.id/berita/479131/kasus-mbah-tupon-jadi-sorotan-dpr-negara-jangan-kalah-dari-mafia-tanah>.

⁶ *Ibid*

dokumen yang dilakukan tanpa pemahaman isi dan tanpa penjelasan yang transparan, terdapat indikasi kuat terjadinya cacat kehendak.

Persetujuan yang diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUH Perdata. Kasus Mbah Tupon menunjukkan bahwa ketidaktahuan terhadap isi dokumen serta ketiadaan penjelasan dari PPAT dapat dikategorikan sebagai bentuk penipuan atau paling tidak kekhilafan yang disengaja, mengingat posisi Mbah Tupon sebagai pihak yang rentan. Kelompok rentan merupakan kelompok masyarakat yang memiliki kerentanan lebih tinggi terhadap ketidakadilan dan pelanggaran hak, seperti lanjut usia, masyarakat hukum adat, penyandang disabilitas, orang miskin, anak-anak, perempuan, serta individu dengan identitas gender atau orientasi seksual minoritas.⁷

Tindakan pihak yang memanfaatkan kondisi Mbah Tupon, yang tidak mampu membaca dan tidak memahami isi perjanjian, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa *“Setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pelaku yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut untuk menggantinya.”* Unsur-unsur perbuatan melawan hukum meliputi adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, serta hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.⁸

⁷ M. Rizki Yudha Prawira, “Problematika Pemenuhan Kebutuhan Hukum Terhadap Kelompok Rentan Dalam Mengakses Keadilan”, *Rawang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol.5. No.12, 2024. hlm.12.

⁸ Harumsari Puspa Wardhani dan Ayup Suran Ningsih, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi”, *The Prosecutor Law Review*, Vol. 2 No. 1, 2024, hlm. 31.

Kasus Mbah Tupon menunjukkan bahwa pihak pembeli telah memanipulasi keadaan dan tidak memberikan penjelasan secara transparan, sehingga seluruh unsur tersebut terpenuhi dan pihak pembeli dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata. Syarat sahnya suatu perjanjian mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara dalam sistem hukum perdata Indonesia, yakni harus memenuhi empat unsur: sepakat, cakap, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Apabila salah satu unsur tersebut cacat, khususnya unsur “sepakat” karena ada paksaan, penipuan, atau kekhilafan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Tanda tangan Mbah Tupon pada dokumen yang tidak dipahaminya dan tanpa penjelasan yang transparan menunjukkan adanya indikasi kuat terjadinya cacat kehendak.

Penting juga untuk menyoroti peran penjual yang beritikad baik, dalam hal ini adalah Mbah Tupon. Penjual yang beritikad baik adalah pihak yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan niat yang tulus dan tanpa maksud untuk merugikan pihak lain.⁹ Mbah Tupon menjual sebagian tanahnya untuk kepentingan umum dan membuka akses jalan, serta mempercayakan proses administrasi kepada pembeli tanpa mengetahui bahwa dirinya sedang dirugikan. Hal ini menunjukkan bahwa Mbah Tupon merupakan pihak yang beritikad baik, yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum dari negara. Terlebih lagi, sebagai seorang lansia yang tidak dapat membaca serta memiliki keterbatasan pemahaman hukum, Mbah Tupon berada dalam posisi rentan

⁹ Muhammad Amin, Nurjannah Septyanun & Yulias Erwin, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah”, *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6 No. 2, 2023, hlm. 480.

yang memerlukan perhatian lebih dari sistem hukum. Kasus ini menegaskan pentingnya perlindungan hukum bagi penjual beritikad baik dan penegakan prinsip keadilan dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, serta perlu mendapat perhatian serius.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah diuraikan, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah transaksi jual beli hak atas tanah yang dialami Mbah Tupon dapat dianggap sah menurut hukum?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada Mbah Tupon selaku penjual beritikad baik yang mengalami kerugian dalam proses jual beli hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan, penelitian ini memiliki beberapa tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengidentifikasi keabsahan transaksi jual beli hak atas tanah yang dialami Mbah Tupon dapat dianggap menurut hukum.
2. Untuk mengidentifikasi bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada Mbah Tupon selaku penjual beritikad baik yang mengalami kerugian dalam proses jual beli hak atas tanah

D. Orisinalitas Penelitian

No.	Penelitian Sebelumnya	Penelitian Saat Ini
1	F. Martiawan – Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan sebagai Bentuk Cacat Kehendak dalam Perkembangan	Menganalisis peralihan hak atas tanah oleh lansia (Mbah Tupon)

	Hukum Kontrak (2020) Hasil: Menjelaskan bahwa tekanan ekonomi dapat menghilangkan kebebasan berkontrak dan menjadi dasar pembatalan perjanjian.	yang menandatangani akta tanpa pemahaman substansi perjanjian.
2	Z. Husaini – Pembeli Beritikad Baik dari Perjanjian Jual beli hak atas tanah yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung No: 3435 K/PDT/2017/PN. MKD) (2019) Hasil: Menjelaskan pentingnya perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang beritikad baik meskipun ada cacat hukum pada penjual.	Menyoroti perlunya perlindungan hukum bagi pihak penjual lansia yang berada dalam posisi tidak seimbang secara informasi dan hukum.
3	S. Sumriyah – Cacat Kehendak (Wilsgebreken) sebagai Upaya Pembatalan Perjanjian dalam Perspektif Hukum Perdata (2019) Hasil: Menawarkan pengakuan hukum terhadap pengaruh tidak wajar sebagai cacat kehendak meskipun tidak eksplisit dalam KUHPerdata.	Mbah Tupon dipengaruhi oleh lingkungan sosial dan kurang pengawasan dari PPAT, menunjukkan bentuk undue influence pada perjanjian.
4	S. Wahidy & R. Amar – Akibat Hukum atas Kontrak (Akad) yang Cacat (Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif) (2024) Hasil: Kontrak yang cacat secara kehendak dapat dibatalkan baik dalam hukum Islam maupun positif jika terjadi paksaan atau manipulasi.	Studi ini memperlihatkan pentingnya pendekatan integratif antara norma agama, moral, dan hukum pertanahan nasional untuk melindungi lansia.
5	S. Sukananda & WA. Mudiparwanto – Akibat Hukum terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (Dwaling) (2020) Hasil: Kekhilafan yang menyangkut objek utama perjanjian dapat menjadi alasan pembatalan.	Kekhilafan Mbah Tupon terjadi karena ia tidak menyadari bahwa transaksi tersebut adalah jual beli, bukan pinjam pakai.

Penelitian-penelitian sebelumnya berfokus pada aspek paksaan ekonomi, kekhilafan objek, serta perlindungan bagi pembeli beritikad baik. Beberapa kajian lain menyoroti akibat hukum dari kontrak yang cacat dalam perspektif hukum perdata. Penelitian ini berbeda dari penelitian-penelitian sebelumnya

karena mengangkat studi kasus konkret pada seorang lansia, Mbah Tupon, yang menandatangani akta jual beli tanpa pemahaman substansi perjanjian. Penelitian ini menawarkan perspektif baru dengan menyoroti kerentanan kelompok lansia dalam transaksi pertanahan, ketidakseimbangan posisi hukum antara penjual dan pembeli, serta lemahnya pengawasan PPAT yang membuka ruang terjadinya *undue influence*. Analisis yuridis yang komprehensif dihadirkan penelitian ini dengan memadukan aspek hukum perdata, moral, dan perlindungan hak-hak lansia dalam praktik jual beli hak atas tanah.

E. Tinjauan Pustaka

1. Jual beli

Jual beli merupakan suatu kegiatan hukum yang umum terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Jual beli adalah bentuk perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi masing-masing pihak; pihak pertama berkewajiban menyerahkan barang, sedangkan pihak kedua berkewajiban membayar harga yang telah disepakati.¹⁰ Konsep ini diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyebutkan bahwa jual beli merupakan perjanjian antara penjual dan pembeli. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama.¹¹

¹⁰ Aan Handriani, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata", *Rechtsregel : Jurnal Ilmu Hukum*, Edisi No. 2 Vol. 1, Universitas Pamulang, 2019, hlm. 278

¹¹ Mondoringin, Johanis F., "Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata", *Lex Privatum*, Edisi Vol. 12 No. 3, Universitas Sam Ratulangi, 2023, hlm. 4

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), dapat dipahami bahwa jual beli merupakan perjanjian timbal balik (mutualistic) yang menimbulkan hak dan kewajiban seimbang bagi masing-masing pihak. Perumusan pasal tersebut dianggap belum ideal karena tidak secara eksplisit menyebutkan peralihan hak milik sebagai akibat hukum dari jual beli, namun hal ini akan terlihat lebih jelas jika ditinjau lebih lanjut. Hakikat dari jual beli adalah terjadinya peralihan kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli.¹²

Sifat konsensual dalam jual beli tercermin dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, “*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah mereka mencapai kesepakatan mengenai barang dan harga, meskipun barang tersebut belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar.*” Jual beli disebut sebagai perjanjian konsensual atau perjanjian obligatoir, yakni perjanjian yang sudah mempunyai kekuatan mengikat sejak tercapainya kesepakatan.¹³ Berdasarkan pengertian tersebut bahwa unsur-unsur penting dalam perjanjian jual beli meliputi:¹⁴

- a. Kehadiran para pihak, yakni penjual dan pembeli;
- b. Adanya objek atau barang yang menjadi subjek transaksi;
- c. Kesepakatan mengenai harga barang tersebut; dan

¹² Kristin Dahliani & Elwidarifa Marwenny, “Legal Review of Binding Sale and Purchase Agreements (PPJB) in Transactions of Transfer of Land and/or Building Rights”, *Journal of Legal Research and Globalization*, Vol. 1 No. 2, 2024, hlm. 56.

¹³ Endi Suhadi & Ahmad Arif Fadilah, “Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Inovasi Penelitian*, Vol. 2 No. 7, 2021, hlm. 4

¹⁴ Mondoringin, Johanis F., *Op. Cit.* hlm. 4

d. Pembayaran harga tersebut dalam bentuk uang.

2. Jual beli hak atas tanah

Perjanjian jual beli hak atas tanah merupakan bentuk kesepakatan antara pemilik tanah sebagai penjual dan pihak lain sebagai pembeli, yang mengatur bahwa penjual berkewajiban menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Meskipun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak secara eksplisit mendefinisikan jual beli hak atas tanah, Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa Hukum Pertanahan Nasional berlandaskan pada Hukum Adat. Jual beli hak atas tanah dalam perspektif UUPA merujuk pada praktik jual beli menurut hukum adat yang telah disesuaikan dan tidak lagi bersifat kedaerahan, oleh karena itu dianggap sah secara hukum. Istilah jual beli hak atas tanah juga dapat ditemukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan seperti UU No. 5 Tahun 1960, UU No. 16 Tahun 1985, PP No. 40 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997, Keppres No. 55 Tahun 1993, Perpres No. 36 Tahun 2005, serta Keputusan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 1994.

Untuk dapat didaftarkan secara sah, jual beli hak atas tanah atau Hak Milik harus memenuhi dua syarat utama:¹⁵

a. Syarat Materiil:

Setiap pemilik tanah atau satuan rumah susun wajib memiliki dasar hak yang sah untuk melakukan penjualan, sedangkan pihak pembeli harus

¹⁵ Fredrik Mayore Saranaung, *Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, *Lex Crimen* Vol. 4, no. 1. 2017, hlm. 15–16.

memenuhi syarat sebagai subjek yang berhak atas kepemilikan tanah atau satuan rumah tersebut.

b. Syarat Formal:

Pendaftaran hak atas tanah wajib dibuktikan melalui akta autentik yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, tukar menukar, hibah, maupun bentuk perbuatan hukum lainnya kecuali pelelangan, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Dokumen-dokumen yang harus dipenuhi agar proses jual beli hak atas tanah dapat berlangsung dengan sah terdiri atas beberapa persyaratan yang harus disiapkan oleh penjual maupun pembeli.¹⁶

a. Dokumen yang wajib disiapkan oleh penjual, meliputi:

- 1) Fotokopi KTP; jika penjual sudah menikah, maka diperlukan juga fotokopi KTP suami atau istri.
- 2) Kartu Keluarga (KK) dan surat nikah apabila sudah berstatus menikah.
- 3) Sertifikat tanah asli yang akan dijual dapat berupa Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Guna Usaha, atau Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sementara itu, untuk jenis sertifikat selain keempat kategori tersebut, peralihan hak dilakukan menggunakan Akta PPAT sebagai pengganti Akta PPAT.

¹⁶ *Ibid.* hlm. 16-17

- 4) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama lima tahun terakhir.
 - 5) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
 - 6) Fotokopi surat keterangan sebagai warga negara Indonesia (WNI).
 - 7) Surat persetujuan dari suami atau istri, bagi yang sudah berkeluarga.
 - 8) Jika salah satu pasangan telah meninggal dunia, maka harus menyertakan akta kematian.
 - 9) Apabila pasangan suami istri telah resmi bercerai, diperlukan surat penetapan serta akta pembagian harta bersama dari pengadilan yang menyatakan bahwa tanah atau bangunan tersebut merupakan hak milik pihak penjual.
- b. Dokumen yang harus dipersiapkan oleh pembeli antara lain:
- 1) Fotokopi KTP; jika sudah menikah, sertakan juga fotokopi KTP pasangan.
 - 2) Kartu Keluarga (KK).
 - 3) Surat nikah, jika sudah berstatus menikah.
 - 4) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Setelah semua dokumen lengkap, proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melibatkan beberapa tahap penting yaitu:¹⁷

- a. Tahap Persiapan:

¹⁷ Sulistiyo Rini dan Arpangi, "Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Islam Sultan Agung (JIMU)*, 2023, hlm. 506–508,

- 1) Sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat, PPAT harus terlebih dahulu memverifikasi keaslian dan keabsahan dokumen yang diajukan ke Kantor Pertanahan.
- 2) Penjual berkewajiban membayar Pajak Penghasilan (PPh), sedangkan pembeli bertanggung jawab atas pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- 3) Calon pembeli wajib menyatakan bahwa dengan melakukan pembelian tanah tersebut, ia tidak memiliki atau menguasai hak atas tanah yang melebihi batas kepemilikan yang diperbolehkan di wilayah setempat.
- 4) Pembayaran PPh dan BPHTB dapat dilakukan melalui Bank atau Kantor Pos. Pembuatan akta tidak dapat dilanjutkan sebelum kedua pajak tersebut dilunasi. Biasanya, PPAT turut membantu dalam proses pembayaran pajak ini.
- 5) Pemeriksaan dilakukan untuk memastikan tanah yang akan dibeli tidak dalam status hak khusus yang memerlukan izin tambahan, misalnya tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan (HP), sehingga diperlukan izin dari pemegang hak tersebut.
- 6) *Cross check* juga dilakukan untuk memastikan rumah atau tanah yang akan dibeli tidak sedang dijaminkan sebagai kredit dan belum dibebaskan. Jika pernah dijaminkan, penjual harus menyerahkan Surat Roya dan Surat Lunas sebagai syarat agar proses balik nama dapat dilakukan.

b. Tahap Pembuatan AJB:

- 1) Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) harus dihadiri secara langsung oleh penjual dan pembeli, termasuk suami atau istri apabila telah menikah, atau oleh pihak yang memperoleh kuasa resmi berdasarkan surat kuasa tertulis
- 2) Kegiatan pembuatan akta juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menyaksikan secara langsung proses penandatanganan akta tersebut.
- 3) PPAT wajib membacakan serta menjelaskan isi Akta Jual Beli kepada para pihak yang bersangkutan. Apabila penjual dan pembeli menyatakan persetujuan, akta tersebut kemudian ditandatangani oleh penjual, pembeli, para saksi, serta PPAT.
- 4) Akta Jual Beli dibuat dalam dua lembar asli; satu lembar disimpan oleh PPAT, sedangkan satu lembar lainnya diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan proses balik nama. Salinan akta kemudian diberikan kepada penjual dan pembeli sebagai bukti sah terjadinya transaksi.

c. Proses ke Kantor Pertanahan

Setelah Akta Jual Beli (AJB) selesai dibuat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyerahkan berkas AJB tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk diproses dalam rangka pemindahan nama kepemilikan tanah. Penyerahan berkas tersebut harus dilakukan paling lambat dalam jangka waktu tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan AJB.

Dokumen yang diserahkan ke Kantor Pertanahan meliputi: Surat Permohonan Pengalihan Hak Milik yang telah ditandatangani pembeli, Nota Jual Beli dari PPAT, Sertifikat Hak atas Tanah, fotokopi KTP penjual dan pembeli, serta bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara lengkap.¹⁸

Tujuan dari pendaftaran balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah untuk memperkuat kekuatan bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

- 1) Sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian kuat terkait data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya, asalkan data tersebut sesuai dengan yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah hak milik yang bersangkutan.
- 2) Apabila surat keterangan yang menyatakan keabsahan kepemilikan atas sebidang tanah kepada seseorang atau badan hukum yang membeli dengan itikad baik dan menguasainya secara nyata telah diterbitkan, maka apabila ada pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat mengajukan gugatan. Hal ini berlaku apabila dalam jangka waktu lima tahun sejak penerbitan sertifikat, baik pemegang sertifikat maupun Kepala Kantor Wilayah yang berwenang tidak mengajukan keberatan tertulis atau banding ke pengadilan terkait kepemilikan atau penerbitan sertifikat tersebut.

¹⁸ *Ibid.* hlm. 508-509.

3. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) bukan merupakan bagian dari suatu perjanjian, namun kerap menimbulkan tumpang tindih dalam penerapannya karena berada dalam satu sistem hukum perikatan yang dianut oleh tradisi civil law.¹⁹ Di Indonesia, kontrak dan perbuatan melawan hukum tergolong perikatan, yang diatur dalam Buku III KUHPerdara baik dari perjanjian maupun undang-undang. Praktik yurisprudensi menunjukkan adanya kasus yang secara substansi merupakan wanprestasi, namun dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, begitu pula sebaliknya. Pasal 1365 KUHPerdara mengatur bahwa “Setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan kepada orang itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”. Pasal ini tidak secara eksplisit memberikan definisi mengenai perbuatan melawan hukum, melainkan hanya mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang yang mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan ketentuan tersebut. Pihak yang hendak mengajukan gugatan wajib memastikan bahwa perbuatan melawan hukum yang dimaksud memenuhi beberapa unsur penting, yaitu adanya tindakan tertentu, sifat melawan hukum dari tindakan tersebut, adanya unsur kesalahan dari pelaku, timbulnya kerugian bagi korban, serta adanya hubungan sebab akibat antara tindakan dan kerugian yang terjadi, oleh karena itu, seluruh unsur tersebut menjadi syarat mutlak yang harus dipenuhi.

¹⁹ Dharmasisya, Buy Spear from Side or Bear I Buy Spear from Side or Bear It: Kajian Komparatif. *Jurnal Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, vol. 1, no. 2, 2021. hlm. 973.

Istilah perbuatan melawan hukum di Indonesia merupakan terjemahan dari istilah dalam bahasa Belanda, *onrechtmatige daad*. Kata “melawan” memiliki dua makna, yaitu aktif dan pasif. Makna aktif tercermin ketika seseorang dengan sengaja melakukan suatu tindakan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, sedangkan makna pasif berarti seseorang dengan sengaja tidak melakukan tindakan yang seharusnya dilakukan, sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak lain.²⁰

Sebelum tahun 1919, pengertian perbuatan melawan hukum masih dipahami secara terbatas, yaitu hanya mencakup tindakan yang melanggar ketentuan hukum tertulis atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu, konsep tersebut dikenal dengan sebutan *onwetmatige daad*. Tafsiran sempit tersebut mulai ditinggalkan setelah tahun 1919, namun perubahan itu membawa perluasan makna perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum tidak lagi dipahami semata-mata sebagai pelanggaran terhadap undang-undang yang berlaku, melainkan juga mencakup pelanggaran terhadap norma kesusilaan dan kepatutan dalam kehidupan bermasyarakat. Sejak tahun 1919, istilah *onrechtmatige daad* tidak lagi dimaknai hanya sebagai *onwetmatige daad*, sehingga terjadi perluasan pengertian mengenai perbuatan melawan hukum. Perubahan penafsiran tersebut juga diterapkan di Indonesia, sehingga perbuatan melawan hukum kini

²⁰ *Ibid*, hlm. 981.

mencakup berbagai bentuk tindakan sebagaimana dijelaskan pada bagian berikut.²¹

Perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada pelanggaran terhadap ketentuan hukum tertulis, tetapi juga mencakup tindakan yang bertentangan dengan nilai serta norma yang berlaku di masyarakat. Secara umum, perbuatan melawan hukum dapat dikategorikan ke dalam empat bentuk, yaitu: (a) tindakan yang melanggar hak orang lain; (b) tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; (c) tindakan yang bertentangan dengan norma kesusilaan; dan (d) tindakan yang tidak mencerminkan kehati-hatian atau tidak sesuai dengan kepatutan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Secara umum, perbuatan melawan hukum dapat diklasifikasikan ke dalam empat jenis, yaitu: (a) perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain; (b) perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri; (c) perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; dan (d) perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik. Secara prinsip, Pasal 1365 KUHPerdara dan pasal-pasal setelahnya mengatur ketentuan umum yang berlaku bagi setiap pelaku perbuatan melawan hukum, tanpa membedakan status pelakunya, baik pejabat pemerintah, warga negara biasa, badan hukum, maupun individu, oleh karena itu, setiap pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, termasuk aparat berwenang, tetap

²¹ Rodhiyah, Siti, "Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam KUH Perdata Indonesia", *Al'Adl Jurnal Hukum*, Edisi No. 2 Vol. 12, Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo, 2020, hlm. 158.

dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan ketentuan tersebut. Terdapat tiga alasan utama yang dapat dijadikan dasar pertimbangan untuk mengajukan gugatan perdata terhadap penguasa, yaitu: (a) penguasa telah melanggar suatu hak; (b) perbuatan penguasa bertentangan dengan kewajiban hukumnya; dan (c) penguasa tidak berhati-hati dalam bertindak, yang diukur berdasarkan standar kepatutan dan kepatutan dalam pergaulan masyarakat.²² Menurut Soetojo, meskipun perbuatan tersebut dilakukan oleh penguasa dalam ranah publik, apabila perbuatan tersebut menimbulkan kerugian atau melanggar hak milik *privaat person*, maka penguasa tetap dapat digugat karena telah melakukan perbuatan *onrechtmatig*.²³

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa dalam konteks hukum perdata diatur berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, yang memberikan hak kepada warga negara yang dirugikan oleh pemerintah untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri. Apabila perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemerintah berupa keputusan individual yang merugikan hak warga negara, keputusan tersebut dapat diajukan untuk diuji di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 serta Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang PTUN. Sementara itu, jika perbuatan melawan hukum berbentuk peraturan perundang-undangan, pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Agung melalui mekanisme judicial review atau hak uji materiil.

²² Syukron Salam, Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa, *Nurani Hukum*. Vol. 1 No. 1, 2018. ISSN. 2655-7169, hlm. 37.

²³ *Ibid.*

Gugatan juga dapat diajukan melalui jalur perdata di Pengadilan Umum apabila pemerintah bertindak sebagai subjek hukum perdata dan kerugian yang timbul berada dalam lingkup hukum perdata..²⁴

Beberapa alasan pembena terdapat bagi penguasa, namun tetap dibatasi hukum. Negara tidak boleh melampaui batas kewenangannya dalam melaksanakan perintah undang-undang tersebut, karena dalam hal ini penguasa tetap dapat digugat secara keperdataan (*détournement de pouvoir*). Penguasa juga dapat digugat karena melakukan perbuatan *onrechtmatig* apabila tindakannya dilakukan secara sewenang-wenang (*abuse de pouvoir*).²⁵

4. Cacat Kehendak

Kata sepakat mengindikasikan bahwa kedua belah pihak harus memiliki kebebasan dalam menentukan kehendaknya. Para pihak seharusnya tidak berada di bawah tekanan yang dapat menyebabkan "cacat" pada kehendak tersebut. Dalam suatu perjanjian, kehendak yang mempengaruhi tercapainya kata sepakat sering kali muncul, yang pada akhirnya dapat menimbulkan apa yang dikenal sebagai cacat kehendak.²⁶

Cacat kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*) merujuk pada ketidaksempurnaan terbentuknya persetujuan dalam suatu kontrak atau perjanjian. Kondisi ini terjadi apabila persetujuan diberikan tidak secara bebas atau tanpa pertimbangan yang semestinya dari pihak-pihak yang terlibat.²⁷

²⁴ *Ibid*

²⁵ Syukron Salam, *Op. Cit.*, hlm. 37.

²⁶ Ayusari Chandraningtyas & Sulastri, "Akibat Hukum Cacat Kehendak dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Pinjaman Online Pada E-Commerce", *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 5 No. 1, 2023, hlm. 752.

²⁷ Mondoringin, Johanis F., *Op. Cit.*

Pasal 1321 KUH Perdata menjelaskan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Ketiga hal yang disebutkan kekhilafan, paksaan, dan penipuan merupakan cacat kehendak klasik, yang berkaitan langsung dengan bagaimana kehendak atau kesepakatan itu terbentuk.

F. Landasan Teori

1. Itikad Baik

a. Pengertian Itikad Baik

Istilah itikad pada Bahasa Indonesia terdiri dari dua unsur: itikad, yang berarti keyakinan atau kepercayaan yang kokoh dan tidak mudah goyah.²⁸

Serta kata baik, yang menggambarkan sesuatu yang bernilai positif dan menguntungkan.²⁹ Maka, beritikad baik berarti memiliki keyakinan yang tulus dan kuat terhadap suatu hal, disertai dengan niat yang jujur dan tulus.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, menegaskan bahwa pelaksanaan perjanjian harus berdasarkan asas itikad baik. Hal ini menunjukkan bahwa tidak hanya aspek hukum formal yang penting, tetapi juga moralitas, kesusilaan, dan kepatutan harus dijunjung dalam pelaksanaan perjanjian. Beberapa pendapat ahli tentang pengertian itikad baik antara lain:

- 1) Sutan Remy Sjahdeini menyebutkan itikad baik sebagai cerminan niat dari salah satu pihak dalam melakukan perjanjian supaya tidak merugikan pihak

²⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, "itikad," diakses 15 September 2025, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>

²⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, "baik," diakses 15 September 2025, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>

lain ataupun kepentingan umum. Prinsip ini menjadi landasan untuk menjaga keadilan dan etika dalam hubungan hukum.³⁰

- 2) M. L. Ery mengartikan itikad baik sebagai tindakan yang dilakukan tanpa maksud menipu atau merugikan pihak lain, serta mempertimbangkan kepentingan bersama, bukan semata kepentingan pribadi.³¹
- 3) Menurut Black's Law Dictionary, good faith (itikad baik) adalah sikap yang dilandasi oleh kejujuran sejati, keterbukaan, dan kesungguhan, serta bebas dari unsur penipuan, rekayasa, atau kemunafikan.³²

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian tersebut hanya dapat diakhiri melalui kesepakatan bersama atau berdasarkan alasan-alasan yang diatur secara hukum. Pelaksanaan perjanjian wajib didasarkan pada asas itikad baik.

Secara filosofis, Asas *itikad baik* merupakan prinsip fundamental dalam pelaksanaan kontrak dan memiliki dua dimensi utama.³³

1) Itikad Baik Objektif

³⁰ Reni Anggriani dan Firdha Ikhsania Fadilla, "Itikad Baik Pembeli Tanah Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Terhadap Wanprestasi Penjual (Studi Kasus Putusan No. 9/Pdt.G/2018/PN.Kln.)", *Arena Hukum*, Vol. 16 No. 3, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2023, hlm. 631.

³¹ *Ibid*, hlm. 633

³² *Ibid*

³³ Moertiono, R. J, "Ketentuan Hukum terhadap Pelaksanaan Iktikad Baik dalam Kerja Sama," *Prosiding Seminar Nasional & Expo II Hasil Penelitian dan Pengabdian Masyarakat 2019*, Medan: Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia, 2019, hlm. 1433-1434.

Mengacu pada kewajiban bertindak sesuai dengan norma kepatutan dan kesesuaian dalam menjalankan perjanjian. Artinya, isi dan pelaksanaan perjanjian tidak boleh merugikan salah satu pihak secara tidak adil dan harus mencerminkan keadilan sosial. Itikad baik dalam pelaksanaan hak dan kewajiban tercermin melalui perilaku atau tindakan nyata para pihak dalam melaksanakan isi hubungan hukum, khususnya saat menjalankan kewajiban berdasarkan perjanjian.

2) Itikad Baik Subjektif

Istilah seperti pemilik barang (*bezitter*) yang memiliki itikad baik, atau pembeli yang beritikad baik, digunakan untuk membedakan mereka dari pihak-pihak yang bertindak dengan itikad buruk. Itikad baik bersifat subjektif, yang berarti terkait dengan keyakinan pribadi seseorang. Seorang pembeli dikatakan beritikad baik apabila membeli suatu barang dengan keyakinan tulus bahwa penjual adalah pemilik sah barang tersebut dan tidak menyadari bahwa penjual mungkin bukan pihak yang berhak menjualnya. Pembeli seperti ini dianggap bertindak dengan kejujuran dan tanpa niat buruk.

b. Unsur-Unsur Itikad Baik dalam Hukum Perjanjian

Asas *itikad baik* merupakan prinsip utama dalam pelaksanaan kontrak yang mengharuskan semua pihak bertindak berdasarkan standar moral dan etika yang berlaku. Prinsip ini ditegaskan dalam Pasal 1339 KUHPerduta, yang menyatakan bahwa isi kontrak tidak hanya mencakup apa yang secara tertulis disepakati, tetapi juga mencakup kewajiban-kewajiban yang

bersumber dari norma kepatutan, kebiasaan, dan ketentuan hukum yang berlaku.³⁴

Itikad baik memperluas cakupan interpretasi kontrak, sehingga tidak hanya terbatas pada bunyi klausul tertulis, tetapi juga mempertimbangkan nilai-nilai keadilan dan kepatutan, dengan kata lain asas ini menekankan keseimbangan dan kepatutan dalam perjanjian. Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, unsur-unsur yang menjadi batasan atas prinsip kebebasan berkontrak melalui penerapan asas itikad baik mencakup:³⁵

- 1) Keadilan dan kewajaran, sebagai dasar untuk menilai apakah pelaksanaan kontrak dilakukan dengan seimbang;
- 2) Eksploitasi situasi, yakni larangan untuk mengambil keuntungan dari kondisi lemah pihak lain;
- 3) Intimidasi, kekeliruan, dan penipuan, sebagai bentuk pelanggaran terhadap prinsip kejujuran dalam kontrak;
- 4) Kejujuran dan kepatuhan terhadap hukum, sebagai tolok ukur integritas dan tanggung jawab hukum para pihak;
- 5) Penerapan asas itikad baik secara internasional, menunjukkan bahwa prinsip ini bersifat universal dan diakui dalam berbagai sistem hukum di dunia.

Asas itikad baik tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga berfungsi sebagai landasan etis dan pembatas terhadap potensi penyalahgunaan dalam

³⁴ Afif Khalid, "Analisis Itikad Baik sebagai Asas Hukum Perjanjian (Study of Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code)," *Jurnal Legal Reasoning* 5, no. 2, 2023, Hlm. 112

³⁵ *Ibid.* hlm. 114-117

hubungan kontraktual, oleh karena itu, keberadaannya sangat penting dalam praktik hukum perjanjian.

2. Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo, teori perlindungan hukum muncul dari pemikiran hukum alam (natural law). Aliran ini dipelopori oleh tokoh-tokoh seperti Plato, Aristoteles yang merupakan muridnya, serta Zeno sebagai pendiri aliran Stoik. Aliran hukum alam meyakini bahwa hukum berasal dari Tuhan, bersifat universal serta abadi, dan menekankan bahwa hukum tidak bisa dipisahkan dari moralitas. Para pengikut aliran ini melihat hukum dan moral sebagai representasi dari aturan internal maupun eksternal yang mengatur kehidupan manusia.³⁶

Hukum memiliki peran utama dalam mengatur dan melindungi kepentingan manusia, serta memiliki kewenangan tertinggi untuk menentukan kepentingan mana yang layak diatur, oleh karena itu kedudukannya sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat. Perlindungan hukum sendiri berasal dari ketentuan dan norma hukum yang disepakati oleh masyarakat, yang berfungsi mengatur interaksi antarindividu dalam kehidupan sosial.³⁷ Hukum hadir dalam masyarakat untuk menyelaraskan serta mengatur kepentingan-kepentingan yang sering kali saling bertentangan, agar konflik dapat diminimalkan. Menurut KBBI, hukum merupakan aturan atau kebiasaan yang secara resmi dianggap mengikat dan diberlakukan oleh penguasa atau

³⁶ TI Matondang, Kajian Hubungan Asas Hukum dan Moral, *Media Hukum Indonesia*, Vol. 2 No. 3, 2024, hlm. 126.

³⁷ Habibah Fiteriana, Mencermati Relasi Hukum dengan Interaksi Sosial dan Fungsinya Sebagai Respon Bagi Masyarakat, *Jurnal Ilmiah IDEA*, Vol. 2 No. 1, 2023, hlm. 79.

pemerintah, termasuk undang-undang, peraturan, serta keputusan hakim (vonis).³⁸ Dr. O. Notohamidjojo, S.H. menyatakan bahwa hukum merupakan seluruh peraturan, baik tertulis maupun tidak, yang bersifat memaksa dan mengatur perilaku manusia dalam masyarakat serta antarnegara, dengan berlandaskan pada asas keadilan dan kemanfaatan demi terciptanya ketertiban dan kedamaian³⁹. Sementara itu, Prof. Mahadi, S.H. mendefinisikan hukum sebagai seperangkat norma yang mengatur perilaku masyarakat.

Soedjono Dirdjosisworo menjelaskan bahwa hukum dapat dipahami dalam delapan perspektif, yakni sebagai penguasa, aparat penegak hukum, tindakan, sistem norma, jaringan nilai, tatanan hukum, ilmu hukum, dan disiplin hukum. Secara umum, para ahli sepakat bahwa hukum memuat aturan yang mengatur perilaku manusia.⁴⁰ Istilah Perlindungan berasal dari kata *lindung* yang berarti mengayomi, menjaga, atau mempertahankan.⁴¹ Perlindungan mengandung makna pengayoman terhadap sesuatu yang lemah dari ancaman bahaya, baik berupa kepentingan maupun benda. Maka, perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai bentuk perlindungan melalui pranata dan sarana hukum.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menjelaskan bahwa sejatinya manusia memiliki hak untuk mendapatkan

³⁸ Syamsu Adriyan Sahidin, "Peran Hukum dalam Mengatasi Konflik Sosial di Masyarakat Multikultural", *Legal System Journal*, Vol. 1 No. 2, 2024, hlm 43

³⁹ Syamsul Arifin, "Perlindungan Hukum Bagi Wartawan dalam Pelaksanaan Tugas Peliputan Demonstrasi Massa", *IJIPublication*, Vol. 3 No. 1, 2022, hlm. 93

⁴⁰ *Ibid*

⁴¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, "lindung," diakses 15 September 2025, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>

perlindungan hukum yang merujuk pada segala upaya sadar oleh individu maupun lembag, baik pemerintah maupun swasta untuk menjamin keamanan dan kendali serta pemenuhan kesejahteraan hidup, Perlindungan hukum merupakan refleksi dari fungsi hukum itu sendiri yakni untuk menghadirkan keadilan, ketertiban, kepastian hukum, kemanfaatan, dan kedamaian dalam kehidupan masyarakat, dengan kata lain hukum berfungsi menjaga keseimbangan dan ketertiban sosial.

Philipus M. Hadjon menyebutkan bahwa perlindungan hukum melibatkan berbagai tindakan dan mekanisme hukum yang memiliki tujuan untuk melindungi hak-hak individu serta masyarakat secara utuh agar setiap orang memperoleh akses yang adil terhadap keadilan, rasa aman, dan perlakuan setara dalam sistem hukum.⁴² Philipus M. Hadjon juga menekankan pentingnya perlindungan hukum dalam menegakkan keadilan sosial serta mengontrol keseimbangan kekuasaan yang berada di masyarakat. Perlindungan hukum mencakup pencegahan terhadap kekerasan, diskriminasi, penyalahgunaan kekuasaan, dan pelanggaran hak asasi manusia melalui pembuatan undang-undang yang adil, sistem peradilan yang independen, serta penegakan hukum yang efektif.⁴³ Sebagai negara hukum yang berdasarkan Pancasila, Indonesia berkewajiban menjamin perlindungan hukum bagi seluruh warga negara Indonesia. Perlindungan hukum menjadi dasar pengakuan serta penegakan hak

⁴² Bediona, K. A. A., dkk. Analisis teori perlindungan hukum menurut Philipus M Hadjon dalam kaitannya dengan pemberian hukuman kebiri terhadap pelaku kejahatan seksual. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, Vol. 2 No.1. 2024, hlm. 14

⁴³ *Ibid*

asasi manusia, baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial yang menjunjung tinggi nilai kekeluargaan demi tercapainya kesejahteraan bersama.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini memberikan gambaran terkait rancangan penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, metode pendekatan, fokus penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan analisis data, yang selanjutnya akan diolah serta dianalisis. Metode penelitian yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah kombinasi penelitian yuridis normatif dan empiris. Penelitian yuridis normatif merupakan proses penelitian untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti, sementara penelitian empiris digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis data dari lapangan.⁴⁴ Penelitian ini berfokus pada norma-norma hukum yang berlaku dan relevan dalam menyelesaikan sengketa lahan, khususnya pada kasus Mbah Tupon, sedangkan data empiris diperoleh melalui wawancara dengan pihak terkait, yang digunakan untuk memberikan konteks faktual dan memperkaya analisis normatif.

⁴⁴ Wiwik Sri Widiarty. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Publika Global Media. Yogyakarta. 2024. Hlm. 29

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan tiga jenis pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah regulasi serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik penelitian. Pendekatan konseptual dipakai untuk mengkaji asas, doktrin, dan norma hukum yang terkait dengan isu penelitian, sedangkan pendekatan kasus dimanfaatkan untuk meneliti perkara konkret yang terjadi di masyarakat guna mengetahui bagaimana ketentuan hukum diterapkan dalam praktik.⁴⁵

3. Fokus Penelitian

Fokus penelitian dalam skripsi ini adalah tindakan hukum peralihan hak atas tanah yang diduga tidak sah secara hukum karena tidak adanya kehendak yang bebas dari pemilik tanah, yaitu Mbah Tupon, serta tidak melakuai proses formil yang benar. Penelitian ini dibatasi hanya pada peralihan hak atas tanah yang tercatat dalam SHM Nomor 24451.

4. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data primer yang diperoleh melalui hasil wawancara dengan pihak terkait: Mbah Tupon sebagai responden. Ketua RT setempat dan kuasa hukum Mbah Tupon sebagai narasumber, dan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum sebagai berikut:

⁴⁵ Azuar Juliandi, dkk, *Metodologi Penelitian Bisnis Konsep dan Aplikasi*, UMSU PRESS, Medan, 2014, hlm. 9

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara yuridis, antara lain:

- 1) KUHPerdara (terutama Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1321 tentang cacat kehendak, dan Pasal 1365 tentang perbuatan melawan hukum).
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- 3) Peraturan Pemerintah terkait pertanahan (PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
- 4) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa:

- 1) Buku-buku hukum yang relevan dengan topik penelitian;
- 2) Jurnal ilmiah;
- 3) Makalah akademik dan laporan penelitian;
- 4) Artikel hukum dari media massa atau media online yang kredibel.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sebagai penunjang, antara lain:

- 1) Kamus Hukum;
- 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- 3) Ensiklopedia hukum.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui:

- a. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), serta peraturan pemerintah yang terkait dengan pertanahan. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku hukum, jurnal ilmiah, karya ilmiah, dan artikel yang relevan dengan permasalahan cacat kehendak dalam perjanjian jual beli hak atas tanah, serta wawancara dengan pihak terkait. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum, kamus umum, dan ensiklopedia hukum digunakan sebagai penunjang.
- b. Penelitian ini juga memanfaatkan artikel dari media cetak maupun media daring yang kredibel, serta informasi dari pihak terkait, sebagai bahan pendukung untuk memperkaya pemahaman mengenai studi kasus jual beli hak atas tanah oleh Mbah Tupon.

6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yakni menggambarkan dan menganalisis data yang diperoleh dalam bentuk uraian-uraian naratif. Analisis ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang sistematis, faktual, dan akurat mengenai cacat

kehendak dalam jual beli hak atas tanah dengan studi kasus Mbah Tupon dalam perspektif hukum perdata.⁴⁶

H. Kerangka Skripsi

Struktur penulisan hukum dalam penelitian ini disusun secara sistematis untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai hasil penelitian dan terdiri dari 4 bab dengan struktur penulisan sebagai berikut:

BAB I merupakan bagian pengantar, yang menguraikan latar belakang masalah singkat terkait cacat kehendak dalam jual beli hak atas tanah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika penulisan hukum.

Bab II memuat tinjauan pustaka yang mencakup berbagai literatur, teori atau kerangka berpikir yang sesuai dengan judul penelitian, yaitu cacat kehendak dalam transaksi jual beli hak atas tanah di Kabupaten Bantul.

Bab III berisi hasil penelitian dan analisis berdasarkan perumusan masalah yang telah dirumuskan. Pembahasan akan berfokus pada permasalahan cacat kehendak dalam transaksi jual beli hak atas tanah di Kabupaten Bantul.

Hasil atau jawaban dalam BAB ini memiliki kaitan erat dengan penjabaran pada BAB II dan akan disederhanakan secara singkat, padat, dan jelas dalam bentuk kesimpulan di BAB IV.

⁴⁶ Mukti Fajar Nur Dewata, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Ctk. Pertama, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 183.

BAB IV berisikan kesimpulan dan saran oleh Penulis atas jawaban dari hasil penelitian penulis terhadap cacat kehendak dalam transaksi jual beli hak atas tanah di Kabupaten Bantul.