

TESIS
PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN



Diajukan oleh:

MUHAMAD SHAUFI. Y

2320216310027

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

BANJARMASIN

2025

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM
PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN**

Tesis

Untuk Memperoleh Gelar Magister

Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan Oleh :

MUHAMAD SHAUFL. Y

NIM : 2320216310027

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI SAINS DAN TEKNOLOGI

REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

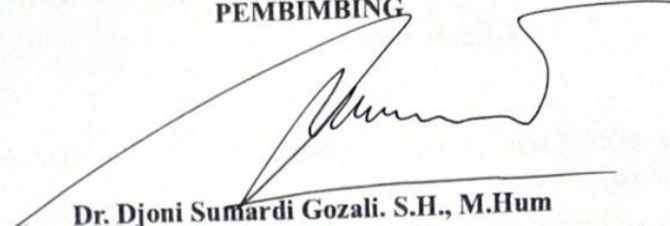
FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN BANJARMASIN

2025

Telah diperiksa dan disetujui
Dihadapan Sidang Panitia Penguji
Pada tanggal.....

PEMBIMBING



Dr. Djoni Sumardi Gozali. S.H., M.Hum
NIP. 19610619 198603 1015

Diketahui Oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui Oleh
Dekan Fakultas Hukum



Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhamad Shaufi. Y
Nim : 2320216310027
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI
YANG BERITIKAD BAIK DALAM
PRAKTIK JUAL BELI TANAH DIBAWAH
TANGAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juni 2025

Yang membuat Pernyataan



Muhamad Shaufi. Y, S.H



Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

Diberikan kepada

MUHAMAD SHAUFI. Y
2320216310027

Telah dilakukan Pengecekan uji Kemiripan Tugas Akhir dengan indeks sebesar :

19 %

Banjarmasin, 30 Juni 2025

Mengetahui,
An. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. Saprudin, S.II., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002

*Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM*

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

RINGKASAN

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN

Oleh :

Muhamad Shaufi. Y¹, Djoni S Gozali²

Di dalam Hukum Adat ada sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah yang lazim dinamakan sebagai jual lepas, bersifat terang dan tunai. Artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, dan dilakukan secara serentak bersamaan dengan pembayaran harga yang berarti dianggap sebagai lunas atas perbuatan hukum jual beli tersebut.

Hukum Adat tidak mengenal ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian yang dijelaskan sebagaimana diatur dalam KUHPerdara. Hukum adat pada dasarnya setiap perbuatan yang mengakibatkan perubahan posisi hukum (*recht potitie*) dari suatu hal hanya akan dapat perlindungan hukum jika perbuatan hukum itu sah, dimana perbuatan hukum tersebut dilakukan secara terang dan tunai.

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik merupakan bagian dari upaya perlindungan terhadap pembeli dalam praktik jual beli tanah, apabila dihubungkan dengan upaya pembuktian terhadap peralihan hak akibat jual beli berdasarkan Hukum Adat, maka dari itu pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum, adapun kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik dari suatu perbuatan hukum tersebut seperti:

1. Tidak mengetahui secara utuh atas status objek tanah yang diperjual belikan tersebut bukan milik dari si penjual sepenuhnya;
2. Jual beli dilakukan secara terang yang disaksikan oleh Kepala Adat maupun Kepala Desa.

Adanya Prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah merupakan tolak ukur bagi pembeli yang dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik. Dengan demikian pembeli tersebut harus memahami, mencermati dan meneliti fakta material bahwa hal-hal yang terkandung dalam obyek jual beli tersebut sudah layak untuk diperjual belikan dengan prinsip kehati-hatian.

¹ NIM : 2320216310027

² Pembimbing

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN

ABSTRAK

Oleh :

Muhamad Shaufi. Y³, Djoni S Gozali⁴

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Bawah tangan , Itikad Baik.

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisis tentang perlindungan hukum bagi pihak pembeli atas jual beli tanah dibawah tangan, serta menganalisis pembeli yang dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah dibawah tangan. Adapun penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif, penelitian ini bersifat prespektif, yaitu dengan menjawab isu hukum dengan cara mengkaji secara mendalam, dan memberikan penjelasan secara tepat dan menganalisa peraturan perundang-undangan dan teori-teori dengan tujuan untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang diangkat. Hasil dari penelitian ini yakni *Pertama* : Jual beli hak atas tanah berdasarkan Hukum Adat atau jual beli dilakukan tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah, namun dalam jual beli tersebut harus memenuhi unsur terang dan tunai, terang dengan arti dilaksanakannya jual beli tersebut dihadapan Kepala Desa ataupun Kepala Adat serta Tunai ialah adanya suatu transaksi atas terjadinya jual beli tersebut. akan tetapi untuk kasus yang terjadi dalam penulisan ini bahwa jual beli tersebut tidak sah dikarenakan tidak memenuhinya unsur terang atau melakukan suatu jual beli tanpa dihadapan Kepala Desa dan Kepala Adat. *Kedua* : Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik akan terlaksana apabila pembeli tersebut menganalisa dan mengkaji berdasarkan asas kehati hatian, dalam pelaksanaan jual beli agar mendapatkan suatu perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik.

³ NIM : 2320216310027

⁴ Pembimbing

LEGAL PROTECTION TO BUYER HAVING GOOD FAITH IN THE PRACTICE OF UNAUTHENTIC SALE AND PURCHASE OF LAW

By

Muhamad Shaufi Y.¹, Djoni S Gozali²

Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 117 pages

ABSTRACT

Keywords: Legal Protection, Unauthentic, Good Faith

The objectives of this research are to analyze legal protection to the buyer in unauthentic sale and purchase of land, and to analyze the buyer who is categorized as buyer with good faith in unauthentic sale and purchase of land. This is normative legal research, the characteristic of this research is prescriptive, namely by answering legal issue through in-depth study, and give accurate explanation, and analyze the legislation, as well as theories, with the purposes to get answer to the issue being studied. The results of this research are *firstly*, sale and purchase of land based on Customary Law or sale and purchase of land carried out being appearing before Land Deed Making Official is legal, nevertheless, such sale and purchase must fulfill the elements of clear and cash. Clear means the sale and purchase is performed before the Village Head or Traditional Chief, and cash means there is transaction in the said sale and purchase, however, in this research the sale and purchase is illegal because it does not fulfill the element of clear or perform the sale and purchase not before the Village Head or Traditional Chief. *Secondly*, legal protection to the buyer having good faith will be implemented if the said buyer analyzes and studies based on the principle of prudence, in the implementation of sale and purchase, in order obtain legal protection for the buyer who has good faith.

Certified by,



¹ Student number: 2320216320027

² Supervisor

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

UCAPAN TERIMAKASIH

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT atas karunia dan anugerahnya sehingga akhirnya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tugas akhir Tesis ini dengan judul "PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN".

Pada penelitian Tesis ini tentu masih banyak kekurangan dan jauh dari kata kesempurnaan, hal ini disebabkan karena keterbatasan dan kemampuan penulis yang dimiliki. Oleh karena itu penulis memohon maaf atas kekurangan tersebut, penulis juga sangat mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari berbagai pihak demi penyempurnaan Tesis ini.

Sehingga dalam penyusunan Tesis ini, penulis mendapatkan bantuan dan kemudahan dari berbagai pihak. Untuk itu perkenankan penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. Selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
3. Bapak Dr. Djoni S Gozali, S.H., M.Hum, Selaku Dosen Pembimbing, terimakasih atas bimbingan dan perhatiannya kepada penulis dalam mengerjakan tugas akhir Tesis.
4. Kepada Bapak/Ibu Dosen Penguji. Yang memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.
5. Seluruh Dosen pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
6. Para Staf Akademik Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan bantuannya kepada penulis untuk mengurus segala keperluan administrasi selama penulis kuliah.
7. Orang tua penulis, Drs. H.M Yuseran Ya'cub dan Hj. Masrifaini. Terimakasih yang tak terhingga atas semua dukungan, motivasi, do'a, biaya selama menjalankan masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat hingga menyelesaikan Tesis, semoga Allah membalas kebaikan Ayah dan Ibu berlipat ganda amin yaa rabbal alamin.

8. Calon Istri Penulis, Siti Fikriah S.H yang selalu memberikan dukungan, dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan tugas akhir Tesis.
9. Teman All-Star yang kebersamai suka dan duka dalam menimbah ilmu di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat
10. Teman-Teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 23 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Akhirnya penulis panjatkan do'a kepada Allah SWT semoga karunia dan anugerah yang diberikan senantiasa menyertai kita dan mudah-mudahan Tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak.

Banjarmasin, Juni 2025

Muhamad Shaufi. Y, S.H.

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iii
RINGKASAN.....	v
ABSTRAK.....	vi
UCAPAN TERIMAKASIH.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Keaslian Penelitian.....	10
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	18
E. Tinjauan Pustaka.....	19
1. Kerangka Konseptual.....	19
2. Kerangka Teoritis.....	29
F. Metode Penelitian.....	40
1. Jenis Penelitian.....	40
2. Tipe Penelitian.....	41
3. Sifat Penelitian.....	41
4. Pendekatan Penelitian.....	42
5. Jenis Bahan Hukum.....	43
6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	44
7. Pengelolaan dan Analisa Bahan Hukum.....	44

G. Sistematika Penelitian.....	45
BAB II.....	46
A. Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria.....	46
B. Jual beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	50
C. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia.....	58
D. Asas Tunai dan Terang dalam Jual Beli Tanah Adat.....	66
E. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah	79
BAB III.....	89
A. Pengertian Asas kehati-hatian.....	89
B. Prinsip Kehati-hatian Pembeli yang beritikad baik (duty of care).....	91
BAB IV.....	101
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran.....	102
DAFTAR PUSTAKA.....	103