



**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH OLEH PENJUAL YANG TIDAK
BERITIKAD BAIK**

TESIS

Disusun:

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh:

La ode Achmad Yamin Arystu, S.H.
NPM: 221003741020658

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**



**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH OLEH PENJUAL YANG TIDAK
BERITIKAD BAIK**

TESIS

Disusun:

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing

Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn
NIDN: 0608076201

Peneliti

La Ode Achmad Yamin Arystu, S.H.
NPM: 221003741020658

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang



Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NIDN: 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**



**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH OLEH PENJUAL YANG TIDAK
BERITIKAD BAIK**

TESIS

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 10 April 2025
dan disahkan pada tanggal 10 April 2025**

Penguji I

Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn
NIDN: 0608076201

Penguji II

Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum
NIDN: 0613086203

Penguji III

Dr. Catharina Mulyani Santoso, S.H., Sp.N., M.F
NIDN: 0601047501

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang



Prof. Dr. Seliyowati, S.H., M.H.
NIDN: 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2025

iii

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : La ode Achmad Yamin Arystu, S.H

NPM : 221003741020658

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua, dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan yang belum atau tidak diterbitkan, sumber dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka. Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 10 April 2025

Penulis,

A handwritten signature in black ink is written over a 10,000 Rupiah postage stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text '10000', 'METERAI TEMPEL', and the serial number 'PDB80AMK297126734'.

LA ODE ACHMAD YAMIN ARYSTU, S.H

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat-Nya, sehingga penulisan karya ilmiah tesis yang berjudul **Akibat Hukum Jual Beli Tanah Oleh Penjual Yang Tidak Beritikad Baik**, Dapat terselesaikan dengan baik. Tesis ini diajukan sebagai bentuk pertanggungjawaban keilmuan dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang. Tesis ini dapat terwujud atas bantuan dan bimbingan serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian laporan ini, yaitu kepada :

1. Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus Semarang.
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
3. Prof. Dr. Setyowati, S.H.,M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
4. Dr. Suroto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik.
5. Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari, S.H., M.Hum. selaku Bidang Keuangan dan Umum
6. Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, dukungan, serta masukan sehingga penulisan tesis ini dapat terlaksana dengan baik dan lancar.
7. Prof. Dr. Setyowati, S.H.,M.H., Dr. Suroto, S.H., M.Hum Dr. Rr Widyorini Indriasti Wardani, S.H.,M.Hum., Dr. Catharina Mulyani Santoso, S.H., Sp.N., M.H dan Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn, yang telah memberikan masukan dan saran pada saat Seminar Proposal serta Ujian Thesis.

8. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
9. Seluruh staff dan karyawan Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan bantuan kepada Penulis.
10. Orang tua dan keluarga penulis yang tercinta yang telah memberikan dukungan dan semangat baik secara moril dan juga mendoakan Penulis yang tiada hentihentinya kepada Allah SWT dalam penyusunan Tesis ini.
11. Seluruh sahabat penulis yang telah memberikan motivasi dalam penyusunan Tesis.
12. Seluruh teman-teman seangkatan 22 Tahun 2023 yang telah kompak bersama dari awal kuliah dan juga memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan karya ilmiah ini. Namun, Penulis berharap bahwa tesis ini dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepastakaan dalam disiplin ilmu hukum dan bidang kenotariatan, serta berguna bagi masyarakat pada umumnya.

Kota Semarang, 10 April 2025

Hormat Saya,

La ode Achmad Yamin Arystu, S.H

ABSTRAK

Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan sosial, ekonomi, budaya, dan politik di Indonesia. Namun, praktik jual beli tanah seringkali masih dilakukan tanpa memperhatikan kepastian hukum, yang pada akhirnya memicu sengketa kepemilikan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari jual beli tanah yang dilakukan oleh penjual yang tidak beritikad baik sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 80/Pdt.G/2023/PN.Bli. Adapun fokus kajian diarahkan untuk menjawab tiga rumusan masalah, yaitu: (1) Faktor-faktor apa saja yang diperlukan dalam proses jual beli tanah; (2) Pertimbangan hukum hakim dalam menyikapi jual beli tanah oleh penjual yang tidak beritikad baik; dan (3) Akibat hukum dari transaksi tersebut terhadap para pihak.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif, serta mengandalkan data sekunder yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli yang dilakukan hanya dengan kwitansi dan tanpa akta autentik melanggar prinsip kepastian hukum. Meskipun demikian, hakim mengakui sahnya perjanjian berdasarkan terpenuhinya syarat Pasal 1320 KUH Perdata. Tindakan penjual yang tetap mendaftarkan tanah atas namanya sendiri setelah sebagian telah dialihkan dinilai sebagai perbuatan melawan hukum.

Konsekuensi hukum dari kasus tersebut adalah pembatalan Sertipikat tanah yang diterbitkan tanpa proses pemecahan dan pengembalian hak kepada ahli waris pembeli. Penelitian ini menekankan pentingnya peran aktif PPAT, Notaris, dan ATR/BPN dalam menjamin legalitas transaksi serta mencegah sengketa pertanahan.

Kata Kunci: Sengketa tanah, jual beli tanah, itikad baik, kepastian hukum, perbuatan melawan hukum.

ABSTRACT

Land holds a vital role in the social, economic, cultural, and political dimensions of life in Indonesia. However, land sale and purchase transactions are often carried out without legal certainty, leading to frequent ownership disputes. This study examines the legal consequences of land sales conducted in bad faith, as reflected in the decision of the Bangli District Court Number 80/Pdt.G/2023/PN.Bli. The research focuses on three main issues: (1) the essential factors required in a lawful land sale and purchase; (2) the judge's legal considerations regarding the sale of land by a seller acting in bad faith; and (3) the legal implications of such a transaction on the parties involved.

Using a normative juridical method with a qualitative approach, this study relies on secondary data derived from legislation, court decisions, and legal literature. The findings indicate that a transaction proven solely by a receipt, without a valid Sale and Purchase Deed (Akta Jual Beli/AJB), undermines the principle of legal certainty. Nevertheless, the court held that the transaction remained valid based on the fulfillment of the requirements under Article 1320 of the Indonesian Civil Code. The act of the seller registering the entire land in their name, despite having partially transferred it, constitutes an unlawful act.

The legal consequence includes the annulment of the land certificate issued without proper subdivision and the restitution of rights to the buyer's heirs. This study underscores the crucial role of Land Deed Officials (PPAT), Notaries, and the National Land Agency (ATR/BPN) in ensuring legal certainty and preventing similar land disputes in the future.

Keywords: Land dispute, land sale and purchase, good faith, legal certainty, unlawful act.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	15
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian.....	16
E. Metode Penelitian	18
1. Metode Pendekatan.....	19
2. Spesifikasi Penelitian	20
3. Sumber dan Jenis Data.....	21
4. Teknik Pengumpulan Data	25
5. Metode Analisis Data.....	26
6. Sistematika Penulisan	26
BAB II.....	29
TINJAUAN PUSTAKA	29
A. Penerapan Hukum Agraria dalam Jual Beli Tanah	29
B. Jual Beli Tanah dan Asas Itikad Baik : Pengertian, Penerapan, dan Akibat Hukum Pelanggaran Asas Itikad Baik dalam Jual Beli Tanah.	31
1. Pengertian Asas Itikad Baik dalam Hukum Perjanjian.....	36

2. Asas Itikad Baik dalam Jual Beli Tanah.....	37
BAB III	43
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Faktor-Faktor yang di perlukan dalam proses jual beli Tanah	43
B. Pertimbangan hukum Hakim pada putusan No.80/Pdt.G/2023/PN.Bli, terhadap jual beli tanah oleh penjual yang beritikad tidak baik.....	74
C. Akibat hukum jual beli tanah oleh penjual yang tidak beritikad baik	84
D. Hasil Analisis	94
BAB IV	100
PENUTUP	100
A. Kesimpulan	100
B. Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA	100