



## PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB): BATAS PERLINDUNGAN PEMBELI BERITIKAD BAIK

Ardhian Lukman Hakim\*<sup>1</sup>, Dara Puspitasari<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Universitas Gresik, Gresik. Indonesia

\*Corresponding Author: [hakim.nusantaraproperty@gmail.com](mailto:hakim.nusantaraproperty@gmail.com)

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Info Article</b><br/>         Received :<br/>         04 November 2025<br/>         Revised :<br/>         02 Desember 2025<br/>         Accepted :<br/>         03 Januari 2026<br/>         Publication :<br/>         31 Januari 2026</p>   | <p><b>Abstract:</b> <i>This study clarifies the legal status of the Preliminary Sale and Purchase Agreement (PPJB) within Indonesia's land transfer framework and delineates the limits of legal protection for good-faith purchasers at the pre-levering stage. The central issue lies in the tension between PPJB's obligational nature and the publicity principle of land registration, particularly when confronted with third parties who have lawfully acquired a Deed of Sale and Purchase (AJB) and registered their rights. Employing a normative legal method, this research applies a statute approach (UUPA, Government Regulation 24/1997 as amended by 18/2021, Condominium Law, and relevant PUPR regulations), a conceptual approach (subjective-objective good faith, pacta sunt servanda, publicity), and a case approach (judicial tendencies). The findings demonstrate that PPJB creates only a personal claim and does not transfer real rights prior to AJB execution and registration. The "good-faith purchaser" status requires measurable, documented, and provable due diligence. Priority attaches to registered rights held by good-faith third parties, rendering PPJB purchasers' protection primarily remedial. This study proposes an operational Good-Faith Test Matrix (Minimum Due Diligence) to support objective assessment and dispute prevention.</i></p> |
| <p><b>Keywords:</b><br/>         PPJB; Good Faith;<br/>         Land Registration;<br/>         Deed of Sale and<br/>         Purchase (AJB);<br/>         Due Diligence.<br/> <b>Kata Kunci:</b><br/>         PPJB; Itikad Baik;<br/>         Pendaftaran Tanah;<br/>         Akta Jual Beli; Due<br/>         Diligence.</p> | <p><b>Abstrak:</b> Penelitian ini menegaskan kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam skema peralihan hak atas tanah serta batas perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik pada fase pra-levering. Permasalahan utama adalah ketegangan antara sifat obligatoir PPJB dan asas publisitas pendaftaran tanah, terutama ketika berhadapan dengan pihak ketiga yang telah memperoleh Akta Jual Beli (AJB) dan mendaftarkan haknya secara sah. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (UUPA, PP 24/1997 jo. PP 18/2021, UU 20/2011, regulasi PUPR), pendekatan konseptual (itikad baik subjektif-objektif, pacta sunt servanda, publisitas), serta pendekatan kasus (kecenderungan putusan pengadilan). Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB hanya melahirkan hak tagih dan tidak memindahkan hak kebendaan sebelum AJB dan pendaftaran. Predikat pembeli beritikad baik mensyaratkan due diligence yang terukur, terdokumentasi, dan dapat dibuktikan. Prioritas tetap pada hak terdaftar pihak ketiga beritikad baik, sementara pembeli PPJB memperoleh perlindungan remedial. Penelitian ini mengusulkan Matriks Uji Itikad Baik (Due Diligence</p>  |
| <p><i>Licensed Under a<br/>         Creative Commons<br/>         Attribution 4.0<br/>         International<br/>         License</i></p>   |   |

## INTRODUCTION

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berkembang sebagai instrumen praktik untuk menjembatani jeda antara kesepakatan jual beli dan pemenuhan syarat formil peralihan hak atas tanah, yakni pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftaran perubahan data yuridis pada kantor pertanahan. Dalam rezim agraria, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan pentingnya pendaftaran sebagai alat bukti yang kuat atas peralihan maupun pembebanan hak. Pasal 23 UUPA menentukan bahwa peralihan hak milik harus didaftarkan agar mempunyai kekuatan hukum terhadap pihak ketiga (Republik Indonesia, 1960). Oleh karena itu, peralihan hak kebendaan menuntut terpenuhinya dua unsur pokok: akta PPAT sebagai dasar hukum peralihan dan pendaftaran perubahan data yuridis sebagai instrumen pembuktian sekaligus perwujudan asas publisitas (Harsono, 2008).

Secara administratif, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib dilakukan dengan akta PPAT dan harus didaftarkan agar memperoleh kepastian hukum serta dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga (*opposability*) (Republik Indonesia, 1997, 2021). Kerangka ini mempertegas watak obligatoir PPJB, yakni perjanjian yang hanya menimbulkan hak dan kewajiban untuk menuju *levering* (penandatanganan AJB dan pendaftaran), bukan instrumen yang dengan sendirinya memindahkan hak kebendaan (Subekti, 1987; Satrio, 1999).

Dalam konteks hunian bertingkat, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memperbolehkan penandatanganan PPJB di hadapan notaris sebelum pembangunan selesai, tetapi hanya setelah terpenuhi prasyarat material dan administratif, antara lain kepastian status kepemilikan tanah, izin mendirikan bangunan/persetujuan bangunan gedung (IMB/PBG), ketersediaan prasarana, serta progres pembangunan minimum (Republik Indonesia, 2011). Ketentuan teknis lebih lanjut diatur melalui Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2019 dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 16 Tahun 2021 yang bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi konsumen sekaligus menjamin transparansi dalam proses pengalihan hak atas satuan rumah susun (Kementerian PUPR, 2019, 2021). Dari perspektif hukum perikatan, KUH Perdata mensyaratkan sahnya perjanjian melalui Pasal 1320 serta menegaskan asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian pada Pasal 1338 ayat (3).

Dalam doktrin, itikad baik dipahami dalam dua dimensi: itikad baik subjektif, yang berkaitan dengan ketidaktahuan yang patut terhadap cacat atau sengketa hak, dan itikad baik objektif, yang menuntut kepatutan perilaku berupa kewajiban melakukan pemeriksaan wajar (*due diligence*) terhadap data yuridis maupun fisik objek tanah sebelum pembuatan AJB (Badrulzaman, 2001; Satrio, 1999). Dengan demikian, klaim sebagai pembeli beritikad baik (*good faith purchaser*) pada fase *pra-levering* tidak dapat dibangun hanya di atas ketidaktahuan semata, melainkan harus disertai bukti adanya *due diligence* yang memadai serta terdokumentasi.

Seiring meluasnya penggunaan PPJB, baik pada transaksi ritel maupun proyek pengembang, frekuensi sengketa hukum meningkat, mulai dari wanprestasi, jual beli ganda, sertipikat ganda, hingga benturan antara pemegang PPJB dan pihak ketiga yang telah mendaftarkan peralihannya. Pada titik ini, asas publisitas dan prioritas pendaftaran kerap bertemu secara tegang dengan klaim itikad baik dari pembeli PPJB. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2552 K/Pdt/2008, misalnya, memperlihatkan kecenderungan pengadilan untuk memprioritaskan perlindungan terhadap pihak yang memperoleh hak melalui prosedur formil yang sah dan telah melakukan pendaftaran, sepanjang tidak terbukti adanya cacat hukum pada perolehan hak tersebut (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2008).

Namun demikian, terdapat persoalan ilmiah yang masih menyisakan kekosongan kajian operasional. Penelitian-penelitian terdahulu umumnya telah membahas kedudukan PPJB sebagai perjanjian obligatoir serta pentingnya itikad baik dalam transaksi pertanahan, tetapi belum memberikan instrumen operasional yang terukur untuk menilai itikad baik pembeli PPJB dalam praktik peradilan. Akibatnya, penilaian “itikad baik” cenderung bergantung pada pertimbangan kasus per kasus tanpa indikator minimum yang seragam dan dapat diuji pembuktiannya. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya merumuskan parameter itikad baik yang dapat dioperasionalkan melalui Matriks Uji Itikad Baik (*Minimum Due Diligence*) sebagai pedoman evaluasi bagi hakim, PPAT/notaris, dan para pihak dalam transaksi PPJB menuju AJB dan pendaftaran hak. Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis kedudukan yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam skema peralihan hak atas tanah.
2. Merumuskan parameter pembeli beritikad baik dalam dimensi subjektif dan objektif beserta konstruksi beban pembuktiannya dalam sengketa pertanahan.

3. Memetakan batas perlindungan hukum bagi pembeli pemegang PPJB ketika berhadapan dengan pihak ketiga beritikad baik yang telah memperoleh serta mendaftarkan haknya secara sah.
4. Menyusun Matriks Uji Itikad Baik (*minimum due diligence*) sebagai instrumen operasional bagi hakim, PPAT/notaris, dan praktisi hukum pertanahan.

Kontribusi utama artikel ini terletak pada upaya integrasi analitis antara asas publisitas dalam pendaftaran tanah, hukum perikatan, dan doktrin itikad baik untuk menegaskan batas perlindungan pembeli beritikad baik pada fase *pra-levering*. Selain itu, artikel ini menawarkan kontribusi praktis melalui penyusunan Matriks Uji Itikad Baik (*minimum due diligence*) sebagai instrumen pembuktian yang dapat digunakan secara operasional dalam pencegahan sengketa maupun penilaian perkara di tingkat peradilan. Artikel ini disusun berdasarkan penelitian yuridis normatif melalui analisis peraturan perundang-undangan terkait (UUPA, KUH Perdata, PP 24/1997 jo. PP 18/2021) serta penguatan kerangka konseptual dari doktrin hukum agraria dan hukum perikatan (Harsono, 2008; Satrio, 1999; Subekti, 1987). Dengan demikian, artikel ini tidak hanya menempatkan PPJB secara tepat dalam relasi obligatoir-kebendaan, tetapi juga menghadirkan standar minimum yang dapat diuji melalui pembuktian konkret untuk menilai dan menegaskan klaim pembeli beritikad baik dalam praktik peradilan.

## METHOD

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yakni penelitian yang mempelajari hukum sebagai norma tertulis (*law in books*) melalui analisis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan (Soekanto & Mamudji, 2003). Metode ini dipilih karena isu PPJB dalam peralihan hak atas tanah terutama berkaitan dengan konstruksi normatif perjanjian obligatoir, syarat formil peralihan hak, serta standar itikad baik yang dibangun melalui interpretasi doktrin dan praktik peradilan. Pendekatan yang digunakan meliputi:

- a. pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah regulasi yang relevan, antara lain Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- b. pendekatan konseptual (*conceptual approach*), Pendekatan konseptual digunakan untuk menguraikan konsep itikad baik, asas *pacta sunt servanda*, dan asas publisitas

pendaftaran tanah sebagai kerangka analisis untuk menilai kedudukan PPJB dalam skema peralihan hak

- c. pendekatan kasus (*case approach*), Adapun pendekatan kasus dilakukan melalui analisis putusan Mahkamah Agung yang merefleksikan pertimbangan hakim terkait konflik antara pembeli pemegang PPJB dan pihak ketiga, antara lain Putusan Mahkamah Agung Nomor 2552 K/Pdt/2008.

#### Bahan Hukum

- a. Bahan hukum primer meliputi UUPA, KUH Perdata, PP 24/1997 jo. PP 18/2021, serta regulasi sektoral terkait PPJB perumahan dan rumah susun.
- b. Bahan hukum sekunder mencakup artikel ilmiah dan monografi yang relevan mengenai pendaftaran tanah, PPJB, dan doktrin itikad baik.
- c. bahan hukum tersier berupa kamus/ensiklopedia hukum serta sumber rujukan pendukung untuk memperjelas istilah dan konstruksi norma.

Teknik analisis dilakukan secara kualitatif-deskriptif melalui interpretasi sistematis untuk menilai kesesuaian norma antarperaturan, interpretasi teleologis untuk memahami tujuan pendaftaran tanah dan perlindungan pembeli, serta analisis terhadap pertimbangan putusan untuk mengidentifikasi kecenderungan penilaian “itikad baik” di pengadilan. Hasil analisis tersebut selanjutnya digunakan untuk menyusun Matriks Uji Itikad Baik (*minimum due diligence*) sebagai instrumen operasional yang dapat digunakan untuk menilai pembuktian itikad baik secara objektif pada tahap *pralevering*.

## RESULTS AND DISCUSSION

### Result

#### PPJB dalam Skema Peralihan Hak

Subbagian ini menjelaskan kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam konstruksi peralihan hak atas tanah di Indonesia serta implikasi yuridisnya ketika PPJB berhadapan dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. Penegasan ini penting karena dalam praktik, PPJB kerap dipahami keliru seolah-olah sudah memindahkan hak kebendaan, padahal secara normatif PPJB berada pada ranah perikatan. Dalam konstruksi hukum perdata Indonesia, PPJB dipahami sebagai perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) yang bersifat obligatoir, yaitu hanya melahirkan hak dan kewajiban timbal balik antara para pihak untuk menuju pelaksanaan perbuatan hukum berikutnya, yakni pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT). Dengan demikian, PPJB bukanlah instrumen yang secara langsung memindahkan hak kebendaan, melainkan hanya menimbulkan hak tagih (*recht op levering*) bagi pembeli terhadap penjual untuk melaksanakan kewajibannya sesuai asas *pacta sunt servanda* sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) KUH Perdata.

Dalam tradisi hukum perdata (*Burgerlijk Wetboek*), terdapat pemisahan konseptual antara perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaan. Perjanjian obligatoir menimbulkan hubungan hukum yang bersifat relatif (*in personam*), sedangkan perjanjian kebendaan bersifat absolut (*in rem*) dan baru lahir setelah dilakukan perbuatan hukum yang memenuhi prinsip publisitas serta kepastian hukum. Doktrin ini sejalan dengan pandangan Subekti dan Satrio yang menegaskan bahwa pemindahan hak milik baru terjadi setelah pelaksanaan perbuatan hukum kebendaan melalui penandatanganan akta otentik dan pendaftaran (Satrio, 1999; Subekti, 1987). Pada ranah agraria, Undang-Undang Pokok Agraria menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen utama untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak. Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus didaftarkan agar memperoleh kekuatan hukum terhadap pihak ketiga (Republik Indonesia, 1960). Sejalan dengan itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) bahwa peralihan hak hanya dapat dibuktikan dengan akta PPAT dan memperoleh akibat hukum yang kuat setelah dilakukan pendaftaran (Republik Indonesia, 1997, 2021).

Konsekuensinya, meskipun para pihak telah menandatangani PPJB, hak kebendaan belum berpindah sampai AJB dibuat dan peralihannya didaftarkan. PPJB hanya menciptakan hak tagih bagi pembeli, bukan hak kebendaan yang dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga. Dalam praktik, posisi pemegang PPJB berada pada ranah remedi perdata, yaitu menuntut pemenuhan prestasi (*specific performance*) atau ganti rugi apabila penjual melakukan wanprestasi. Dalam konteks sektor perumahan dan rumah susun, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 memberikan pengecualian terbatas dengan memperbolehkan penandatanganan PPJB di hadapan notaris sebelum pembangunan selesai. Namun, kebolehan tersebut hanya berlaku apabila telah terpenuhi prasyarat material dan administratif seperti kepastian status tanah, perizinan, serta progres pembangunan minimum, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam regulasi Kementerian PUPR (Kementerian PUPR, 2019, 2021; Republik

Indonesia, 2011). Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi konsumen dan mencegah kesalahpahaman hukum bahwa PPJB dapat diperlakukan sebagai instrumen peralihan hak atas tanah.

Dari sisi asas itikad baik, Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam konteks PPJB, itikad baik memiliki dua dimensi: (1) subjektif, yaitu ketidaktahuan yang patut terhadap cacat atau sengketa hak; dan (2) objektif, yaitu kewajiban melakukan pemeriksaan wajar (*due diligence*) terhadap status yuridis (sertipikat, blokir, sita, hak tanggungan) serta kondisi fisik objek tanah sebelum pembuatan AJB. Dengan demikian, pembeli beritikad baik bukan semata-mata pihak yang “tidak tahu”, melainkan pihak yang aktif dan cermat dalam memverifikasi dokumen hukum serta keadaan faktual objek transaksi sebagai wujud kehati-hatian hukum (*legal prudence*). Berdasarkan keseluruhan kerangka normatif tersebut, konsekuensi hukum PPJB dapat diringkas sebagai berikut:

- a. PPJB tidak memindahkan hak kebendaan karena tidak memenuhi asas publisitas;
- b. PPJB memberikan hak tagih kepada pembeli untuk menuntut pelaksanaan AJB;
- c. PPJB menjadi dasar gugatan wanprestasi atau ganti rugi apabila penjual ingkar janji; dan
- d. PPJB tidak dapat mengalahkan hak pihak ketiga beritikad baik yang telah memperoleh serta mendaftarkan haknya secara sah.

Temuan utama subbagian ini menegaskan bahwa hak terdaftar pihak ketiga yang beritikad baik tetap memiliki prioritas absolut dalam sistem publisitas pendaftaran tanah, sedangkan perlindungan pembeli PPJB berada pada ranah perikatan dan bersifat remedial. Dengan demikian, kedudukan yuridis PPJB harus dipahami sebagai instrumen pengikat menuju *levering* (AJB dan pendaftaran), bukan sebagai dasar lahirnya hak kebendaan yang dapat dipertahankan secara *erga omnes* terhadap siapa pun.

### **Parameter Pembeli Beritikad Baik**

Subbagian ini merumuskan parameter pembeli beritikad baik dalam transaksi berbasis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai kerangka penilaian yang dapat dioperasionalkan dalam pembuktian. Perumusan ini diperlukan karena dalam praktik sengketa, klaim “itikad baik” kerap dinyatakan secara abstrak, padahal pengadilan membutuhkan indikator perilaku yang konkret, terukur, serta dapat dibuktikan. Dalam hukum kontrak Indonesia, itikad baik (*good faith*) merupakan asas fundamental yang

mengatur proses terbentuknya maupun pelaksanaan perjanjian, sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini memiliki dua dimensi yang saling melengkapi, yaitu subjektif dan objektif (Subekti, 1987). Secara subjektif, itikad baik dipahami sebagai ketidaktahuan yang patut terhadap cacat hukum, sengketa, atau keadaan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Seorang pembeli dinilai beritikad baik secara subjektif apabila ia bertindak tulus tanpa mengetahui adanya cacat hak atau sengketa kepemilikan pada objek tanah yang menjadi perjanjian. Namun, ketidaktahuan tersebut tidak boleh bersumber dari kelalaian atau ketidakcermatan hukum, sebab hukum menghendaki adanya kehati-hatian yang wajar dalam setiap tindakan keperdataan.

Sementara itu, dimensi objektif menuntut standar perilaku yang sesuai dengan norma kepatutan dan kewajaran dalam masyarakat. Dimensi ini menuntut tindakan aktif berupa pemeriksaan hukum dan faktual (*due diligence*) sebelum menandatangani PPJB, sebagai bukti bahwa pembeli bertindak cermat dan tidak semata-mata mengandalkan asumsi. Dalam konteks transaksi tanah, *due diligence* yang memadai setidaknya mencakup langkah-langkah minimum berikut:

- a. Pemeriksaan sertifikat dan buku tanah untuk memastikan status hak, serta mengetahui adanya blokir, sita, atau hak tanggungan;
- b. Pengecekan kondisi fisik dan batas bidang tanah untuk memastikan objek sesuai dengan dokumen;
- c. Validasi kewenangan penjual, termasuk verifikasi kuasa dan persetujuan pasangan apabila relevan;
- d. Pembuktian aliran pembayaran yang jelas, terutama melalui pembayaran non-tunai (bukti transfer) atau mekanisme *escrow*; serta
- e. Keterlibatan PPAT sejak tahap awal menuju *levering*, terutama untuk penyusunan jadwal dan penyiapan dokumen serta draf AJB.

Pemenuhan langkah-langkah tersebut merupakan indikator penting dalam penilaian objektif atas itikad baik pembeli. Kegagalan melakukan *due diligence* sering kali melemahkan posisi hukum pembeli di hadapan pengadilan, terutama apabila terjadi benturan dengan pihak ketiga yang telah memperoleh dan mendaftarkan haknya secara sah. Dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 2552 K/Pdt/2008 menegaskan bahwa itikad baik tidak cukup dibuktikan dengan klaim ketidaktahuan, melainkan harus disertai upaya pemeriksaan wajar yang konkret dan

dapat dibuktikan secara dokumenter (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2008). Di sisi lain, itikad baik subjektif tetap relevan, khususnya ketika pembeli benar-benar tidak mengetahui adanya cacat tersembunyi yang secara wajar tidak mungkin dideteksi. Akan tetapi, dalam praktik, pengadilan cenderung menilai kombinasi keduanya: niat baik yang tulus (*good faith in fact*) dan kepatutan tindakan hukum sebagai standar perilaku (*good faith as a standard of conduct*). Oleh karena itu, parameter pembeli beritikad baik dalam konteks PPJB dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. ketulusan dan ketidaktahuan yang patut, yang menunjukkan tidak adanya unsur kesengajaan atau kelalaian hukum;
2. pelaksanaan *due diligence* yuridis dan fisik secara memadai dan terdokumentasi, sebagai wujud kepatuhan pada standar objektif;
3. kepatuhan terhadap ketentuan sektoral, terutama pada transaksi rumah susun atau perumahan yang mensyaratkan PPJB notariil dan prasyarat material-administratif sebelum ditandatangani; dan
4. kemampuan membuktikan seluruh langkah tersebut di pengadilan sesuai dengan ketentuan beban pembuktian dalam Pasal 1865 KUH Perdata jo. Pasal 163 HIR, yaitu pihak yang mendalilkan suatu keadaan harus membuktikan kebenarannya.

Dengan demikian, asas itikad baik dalam PPJB tidak hanya menuntut moralitas atau ketulusan niat, tetapi juga mewajibkan perilaku hukum yang aktif, rasional, dan dapat dibuktikan. Temuan utama subbagian ini menegaskan bahwa dalam sengketa PPJB, pembeli hanya dapat dikualifikasikan sebagai pihak beritikad baik apabila memenuhi indikator subjektif dan objektif secara bersamaan, serta mampu membuktikannya. Namun, sekalipun pembeli PPJB terbukti beritikad baik, hak terdaftar pihak ketiga yang beritikad baik tetap memiliki prioritas absolut dalam sistem publisitas pendaftaran tanah, sehingga perlindungan pembeli PPJB pada akhirnya bersifat remedial. (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2008; Harsono, 2008).

#### **Batas Perlindungan Hukum Pembeli PPJB terhadap Pihak Ketiga Beritikad Baik.**

Subbagian ini menegaskan batas perlindungan hukum pembeli pemegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ketika berhadapan dengan pihak ketiga yang beritikad baik dan telah memperoleh Akta Jual Beli (AJB) serta mendaftarkan peralihannya di kantor pertanahan. Penegasan ini penting untuk menjaga konsistensi penerapan asas publisitas dan kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah, sekaligus menempatkan PPJB secara tepat sebagai perjanjian yang bersifat obligatoir.

Dalam rezim pendaftaran tanah, hak yang diperoleh melalui AJB di hadapan PPAT dan kemudian didaftarkan di kantor pertanahan memiliki daya mengikat terhadap pihak ketiga berdasarkan asas publisitas dan asas prioritas. Artinya, hak yang telah terdaftar memperoleh kedudukan lebih kuat dibandingkan dengan hak yang masih berada pada tataran obligatoir seperti PPJB. Oleh karena itu, apabila pihak ketiga yang beritikad baik telah memperoleh AJB dan mendaftarkan peralihannya, maka hak terdaftar tersebut harus diprioritaskan dibanding klaim pembeli yang hanya memegang PPJB (Republik Indonesia, 1997, 2021).

Secara doktrinal, PPJB tidak memindahkan hak kebendaan karena hanya melahirkan hak dan kewajiban untuk menuju *levering* (pembuatan AJB dan pendaftaran). Dalam hal terjadi benturan dengan pihak ketiga yang telah memperoleh dan mendaftarkan haknya secara sah, posisi pembeli pemegang PPJB bergeser pada ranah perikatan, bukan kebendaan. Konsekuensinya, perlindungan hukumnya bersifat terbatas pada remedi perdata terhadap penjual, antara lain:

- a. Pemenuhan prestasi (*specific performance*), yaitu tuntutan agar penjual melaksanakan pembuatan AJB apabila objek belum dialihkan kepada pihak lain;
- b. Ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata apabila pelaksanaan perjanjian tidak dapat dilakukan karena kelalaian penjual;
- c. Pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1266–1267 KUH Perdata bila terjadi wanprestasi pokok atau terdapat klausula resolutif dalam PPJB; serta
- d. Gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata apabila terdapat penipuan, penggelapan, atau penjualan ganda yang menimbulkan kerugian bagi pembeli (Subekti, 1987; Satrio, 1999).

Meskipun prioritas pada umumnya melekat pada hak terdaftar pihak ketiga, hukum tetap membuka ruang pengecualian secara terbatas apabila terbukti terdapat cacat serius pada perolehan hak terdaftar, misalnya pemalsuan akta, ketidakcakapan subjek hukum, ketiadaan kewenangan bertindak, pengalihan yang melawan sita atau blokir, serta pelanggaran terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam situasi demikian, pembeli pemegang PPJB dapat menempuh upaya pembatalan peralihan atau koreksi data yuridis melalui mekanisme hukum yang tersedia, disertai tuntutan ganti rugi terhadap penjual sebagai pihak yang menyebabkan kerugian. Selain itu, pembeli pemegang PPJB dapat menggunakan mekanisme *actio pauliana* berdasarkan Pasal 1341 KUH Perdata apabila terdapat perbuatan penjual yang dengan sengaja merugikan kreditor atau pembeli, misalnya pengalihan ganda dengan

maksud menghindari kewajiban membuat AJB. Jalur ini relevan terutama ketika transaksi dilakukan secara manipulatif atau bersifat fiktif sehingga merugikan posisi pembeli sebagai pihak yang berkepentingan.

Beban pembuktian menjadi faktor kunci untuk menegakkan klaim pembeli beritikad baik. Berdasarkan Pasal 1865 KUH Perdata jo. Pasal 163 HIR, pihak yang mendalilkan suatu keadaan wajib membuktikan kebenarannya. Dalam sengketa PPJB, pembeli perlu menunjukkan bukti dokumenter yang kuat, antara lain hasil pemeriksaan buku tanah atau sertipikat, berita acara pemeriksaan fisik, bukti pembayaran non-tunai (*transfer/escrow*), serta korespondensi resmi dengan PPAT atau notaris. Bukti-bukti tersebut memperkuat posisi pembeli untuk menuntut pemenuhan prestasi atau ganti rugi, sekalipun pendaftaran hak pihak ketiga tidak dapat dibatalkan.

Dalam praktik, Mahkamah Agung cenderung memberikan perlindungan kepada pihak ketiga yang beritikad baik dan telah memperoleh hak melalui prosedur yang sah serta mendaftarkannya, sepanjang tidak terbukti adanya cacat hukum pada proses perolehannya. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2552 K/Pdt/2008, misalnya, menegaskan bahwa PPJB hanya bersifat obligatoir dan tidak dapat mengalahkan hak kebendaan yang telah terdaftar (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2008; Harsono, 2008). Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pembeli PPJB harus ditempatkan secara proporsional, yaitu melalui remedi perdata tanpa menegasikan asas kepastian hukum dan publisitas pendaftaran tanah. Berdasarkan uraian tersebut, batas perlindungan hukum pembeli PPJB dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Prioritas tetap melekat pada hak terdaftar pihak ketiga yang beritikad baik, kecuali terbukti adanya cacat serius pada perolehan hak;
2. Remedi pembeli PPJB berada pada ranah perikatan berupa pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau gugatan perbuatan melawan hukum terhadap penjual;
3. Pelaksanaan *due diligence* yang terdokumentasi memperkuat pembuktian itikad baik, tetapi tidak dengan sendirinya menggugurkan hak terdaftar tanpa bukti cacat hukum; dan
4. Keseimbangan perlindungan hukum dijaga melalui penerapan asas itikad baik, publisitas, dan kepastian hukum sebagai prinsip utama pendaftaran tanah.

Temuan utama subbagian ini menegaskan bahwa hak terdaftar pihak ketiga yang beritikad baik memiliki prioritas absolut dalam sistem pendaftaran tanah, sedangkan perlindungan pembeli PPJB bersifat remedial melalui instrumen perikatan. Dengan

demikian, pembeli PPJB tetap memiliki jalur perlindungan yang sah terhadap penjual, namun tidak dapat menuntut pengesampingan hak kebendaan pihak ketiga yang telah terdaftar secara sah, kecuali dalam keadaan pengecualian yang terbukti secara ketat.

### **Matriks Uji Itikad Baik (Due Diligence Minimum)**

Dalam praktik hukum pertanahan, *due diligence* merujuk pada proses pemeriksaan menyeluruh dan sistematis terhadap aspek yuridis maupun faktual suatu objek tanah sebelum dilakukan peralihan hak. Tujuan utamanya ialah memastikan keabsahan, kepastian, dan “kebersihan” status hukum tanah, serta meminimalkan risiko sengketa seperti tumpang tindih hak, pemalsuan, atau penjualan ganda. Dengan demikian, *due diligence* berfungsi sebagai ukuran kepatutan dan kehati-hatian yang wajib dilakukan terutama oleh pihak pembeli, agar tindakannya dapat dinilai beritikad baik secara objektif sesuai asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Konsep *Due Diligence Minimum* dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan standar pemeriksaan dasar (*baseline*) yang patut dipenuhi oleh pembeli sebelum melanjutkan ke tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan pendaftaran hak di kantor pertanahan. Kata “minimum” menunjukkan bahwa langkah-langkah dalam matriks ini bukan pemeriksaan mendalam seperti audit korporasi, melainkan daftar pemeriksaan pokok yang wajib dilakukan agar pembeli dapat dikualifikasikan sebagai pihak yang beritikad baik dan memperoleh perlindungan hukum yang proporsional.

Fungsi utama *Due Diligence Minimum* adalah mencegah timbulnya konflik hukum dan memperkuat posisi pembeli di hadapan hukum, khususnya ketika terjadi situasi pembeli telah membayar sebagian atau seluruh harga namun objek tanah dialihkan kepada pihak ketiga yang kemudian mendaftarkan perolehannya. Dalam konfigurasi demikian, pembeli pemegang PPJB tetap berada dalam ranah perikatan, sehingga ukuran perlindungannya sangat bergantung pada pembuktian bahwa pembeli telah bertindak wajar dan hati-hati. Dengan kata lain, matriks ini dirancang untuk menghubungkan asas itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata) dengan prinsip publisitas serta prioritas pendaftaran dalam sistem pendaftaran tanah (Republik Indonesia, 1997, 2021).

#### **1. Prinsip dan Tujuan**

Matriks Uji Itikad Baik (*Due Diligence Minimum*) menerjemahkan asas itikad baik menjadi langkah pemeriksaan yang terukur dalam transaksi tanah berbasis PPJB hingga menjelang AJB dan pendaftaran. Matriks ini tidak menggantikan syarat

formil peralihan hak berupa akta PPAT dan pendaftaran sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 37 PP 24/1997 jo. PP 18/2021, melainkan berfungsi sebagai alat audit kepatutan untuk menilai perilaku objektif para pihak serta menguatkan pembuktian apabila sengketa muncul (Republik Indonesia, 1997, 2021).

Secara operasional, matriks ini memiliki tiga tujuan:

- a. memberikan daftar pemeriksaan minimum yang dapat digunakan pembeli untuk mencegah transaksi berisiko;
- b. membantu PPAT/notaris menilai kelengkapan dokumen dan kesiapan menuju AJB; serta
- c. membantu hakim menilai itikad baik objektif berbasis bukti konkret (*evidence-based assessment*), terutama ketika pembeli hanya memiliki PPJB sehingga perlindungannya bersifat remedial.

## 2. Tabel Matriks

| Domain                                     | Langkah Minimum   | Bukti/Output                                 | Bobot               | Waktu Pemeriksaan                | PJ                 |
|--|---|--|---------------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>Status Yuridis Sertipikat</b>           | Cek jenis hak, luas, subjek pada sertipikat; cocokkan identitas | Salinan sertipikat; KTP/KK; kecocokan data   | Tinggi (3)          | Pra-PPJB                         | Pembeli, PPAT      |
| <b>Buku Tanah &amp; Daftar Umum</b>        | Cek blokir/sita/HT/catatan perkara                              | Surat keterangan/hasil cek kantor pertanahan | Tinggi (3)          | Pra-PPJB & Pra-AJB (final check) | PPAT               |
| <b>Kewenangan Penjual</b>                  | Verifikasi kepemilikan/kuasa khusus; persetujuan pasangan       | Akta kuasa khusus; pernyataan persetujuan    | Tinggi (3)          | Pra-PPJB                         | Penjual, PPAT      |
| <b>Okupasi &amp; Batas Fisik</b>           | Tinjau lapangan; pastikan batas; catat penguasaan               | Berita acara pemeriksaan; dokumentasi foto   | Sedang (2)          | Pra-PPJB                         | Pembeli            |
| <b>Struktur Pembayaran</b>                 | Alur pembayaran non-tunai; opsi <b>escrow</b> ; tanda bukti     | Bukti transfer; perjanjian escrow            | Sedang (2)          | Pra-PPJB & Saat termin           | Pembeli, Penjual   |
| <b>Keterlibatan PPAT</b>                   | Konsultasi awal; jadwal & draf AJB; daftar dokumen              | Surat konfirmasi PPAT; draf AJB              | Sedang (2)          | Pra-PPJB & Pra-AJB               | PPAT               |
| <b>Perizinan/Zonasi (bila relevan)</b>     | Cek peruntukan ruang; PBG/IMB                                   | Salinan izin/pernyataan dinas                | Rendah Sedang (1-2) | Pra-PPJB                         | Penjual/Developer  |
| <b>Klausula Sengketa &amp; Batas Waktu</b> | Pencantuman tenggat AJB; forum sengketa (mediasi/arbitrase)     | PPJB memuat tenggat & forum                  | Rendah (1)          | Saat PPJB                        | Notaris/Para Pihak |
| <b>Dokumentasi &amp; Chain-of-Custody</b>  | Katalog dokumen, penomoran, paraf, <i>timestamps</i>            | Daftar dokumen; paraf/initial                | Sedang (2)          | Berjalan                         | Para Pihak         |

### 3. Skema Skoring dan Interpretasi

Agar matriks bersifat terukur, setiap langkah minimum dinilai menggunakan skor pemenuhan (misalnya “1” bila dipenuhi dan “0” bila tidak dipenuhi), lalu dikalikan dengan bobot. Domain dengan bobot tinggi (misalnya pemeriksaan buku tanah/daftar umum dan kewenangan penjual) bersifat determinatif karena satu kelalaian dapat menurunkan keseluruhan penilaian menjadi berisiko tinggi meskipun langkah lain terpenuhi. Sebagai pedoman interpretasi:

- a.  $\geq 80\%$  menunjukkan kepatutan objektif memadai dan pembeli memiliki indikator kuat sebagai pihak yang beritikad baik;
- b. **60–79%** menunjukkan kepatutan moderat yang memerlukan mitigasi tambahan sebelum AJB (misalnya *final checking* ke kantor pertanahan atau penguatan klausula pembayaran); dan
- c.  $< 60\%$  menunjukkan risiko tinggi sehingga transaksi patut ditunda sampai langkah minimum dipenuhi.

Skema skoring ini membantu mengurangi penilaian yang semata-mata bersifat impresi, karena tindakan kehati-hatian pembeli dapat dipetakan secara konkret dan konsisten.

### 4. Protokol Pembuktian (Litigasi dan Mediasi)

Dalam konteks sengketa, pembuktian itikad baik sering kali menjadi isu sentral karena menentukan bentuk dan besaran remedi hukum yang dapat diberikan kepada pembeli. Untuk itu, matriks ini diikuti dengan protokol pembuktian empat lapis (bundel dokumen) yang menjadi acuan minimal bagi para pihak.

- Bundle A (Yuridis) mencakup hasil pemeriksaan sertipikat, salinan buku tanah, bukti kewenangan atau kuasa, serta dokumen persetujuan pasangan (bila relevan). Dokumen ini berfungsi sebagai bukti formal bahwa pembeli telah melakukan pemeriksaan legalitas kepemilikan secara wajar.
- Bundle B (Transaksi) meliputi bukti transfer, bukti pembayaran, surat konfirmasi PPAT, dan perjanjian *escrow*. Dokumen ini membuktikan kesungguhan dan transparansi keuangan pembeli.
- Bundle C (Fisik) berisi berita acara pemeriksaan lapangan, dokumentasi batas bidang, dan keterangan saksi lingkungan. Bukti ini memperlihatkan kehati-hatian pembeli terhadap keadaan faktual objek tanah.
- Bundle D (Kontrak) meliputi draf AJB, PPJB bertanggal, dan bukti komunikasi antara para pihak mengenai jadwal pembuatan AJB.

Dalam mediasi atau persidangan, Bundle A dan B merupakan dokumen inti, sementara Bundle C dan D memperkuat posisi hukum dan membantu hakim menilai itikad baik secara menyeluruh. Semakin lengkap bundel yang dapat ditunjukkan, semakin kuat pula presumsi itikad baik objektif pembeli dan semakin besar peluang memperoleh kompensasi atau remedi yang adil.

#### 5. Red Flags dan Tindakan Korektif

Konsep *red flags* (tanda bahaya hukum) digunakan untuk mengidentifikasi kondisi-kondisi yang dapat menurunkan atau bahkan meniadakan itikad baik pembeli secara objektif. Contoh *red flags* antara lain adanya catatan blokir atau sita yang tidak terjelaskan, perbedaan identitas antara nama pada sertipikat dan penjual, kuasa umum tanpa spesifikasi objek, atau pembayaran tunai tanpa bukti transfer. Dalam konteks perumahan bertingkat, *red flag* juga muncul ketika pengembang belum memenuhi prasyarat material-administratif seperti status kepemilikan tanah, izin bangunan (PBG/IMB), dan progres konstruksi minimum. Ketika *red flag* ditemukan, maka perlu dilakukan tindakan korektif sebelum melanjutkan transaksi. Tindakan ini dapat berupa penundaan AJB, permintaan klarifikasi ke kantor pertanahan, penerapan escrow hold untuk menahan dana pembayaran, atau pencantuman klausula indemnity yang mengalihkan tanggung jawab bila terjadi cacat hukum di kemudian hari. Pendekatan ini menegaskan bahwa *due diligence* bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga merupakan alat mitigasi hukum yang aktif, yang mencegah timbulnya sengketa dan memperkuat posisi pembeli di hadapan hukum.

Sebagai penutup, Matriks Uji Itikad Baik (*Due Diligence Minimum*) dimaksudkan sebagai *baseline* kepatutan yang terukur untuk menautkan asas itikad baik dengan kepastian hukum dalam praktik PPJB. Matriks ini **bukan pengganti** syarat formil peralihan hak berupa AJB dan pendaftaran, serta **bukan norma hukum positif yang mengikat**, melainkan **alat bantu penilaian (*guideline*)** yang bersifat operasional dan evaluatif bagi para pihak. Dengan memadukan indikator domain berbobot, skema skoring, protokol pembuktian berupa Bundle A sampai D, serta mekanisme *red flags* dan tindakan korektif, matriks ini memberikan kerangka yang lebih seragam bagi pembeli, PPAT/notaris, dan penegak hukum untuk menilai serta membuktikan kepatutan tindakan secara objektif. Penerapannya diharapkan mencegah sengketa sejak tahap awal, memperkuat dasar tuntutan pelaksanaan AJB

atau klaim ganti rugi apabila sengketa tidak terhindarkan, sekaligus menjaga prioritas hak terdaftar tanpa mengabaikan perlindungan yang proporsional bagi pemegang PPJB. Untuk tujuan penerapan, matriks ini sebaiknya dilampirkan sebagai lampiran operasional pada PPJB dan dijalankan pada dua tahap, yaitu *pra-PPJB* dan *pra-AJB*, sehingga hasil penilaian selalu mutakhir serta dapat dipertanggungjawabkan dalam mediasi maupun persidangan.

Berdasarkan uraian tersebut, Matriks Uji Itikad Baik (*Due Diligence Minimum*) menempatkan itikad baik tidak sekadar sebagai konsep moral, melainkan sebagai standar perilaku yang dapat diuji melalui indikator dan bukti yang terstruktur. Kendati demikian, matriks ini harus dipahami sebagai **alat bantu penilaian (*guideline*) yang bersifat operasional, bukan norma hukum positif yang mengikat**, sehingga penggunaannya tidak mengubah syarat formil peralihan hak atas tanah yang tetap mensyaratkan AJB dan pendaftaran. Dengan kerangka ini, pembahasan selanjutnya akan ditutup dengan penegasan temuan utama penelitian mengenai posisi PPJB sebagai perikatan obligatoir, prioritas hak terdaftar pihak ketiga beritikad baik, serta sifat perlindungan pembeli PPJB yang pada akhirnya bersifat remedial dan proporsional.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berfungsi sebagai instrumen hukum yang menjembatani tahap kesepakatan jual beli dengan proses peralihan hak kebendaan melalui Akta Jual Beli (AJB) dan pendaftaran di kantor pertanahan. Sifatnya yang obligatoir menegaskan bahwa PPJB tidak memindahkan hak kebendaan, melainkan hanya melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak menuju *levering* yang sah. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli PPJB harus ditempatkan terutama dalam ranah hukum perikatan dengan menitikberatkan pembuktian asas itikad baik secara subjektif maupun objektif. Keseimbangan antara asas kebebasan berkontrak, asas publisitas, dan asas kepastian hukum menjadi fondasi utama dalam menjaga stabilitas sistem pendaftaran tanah. Dalam kerangka tersebut, penelitian ini menegaskan bahwa hak terdaftar pihak ketiga yang beritikad baik tetap memiliki prioritas absolut, sedangkan perlindungan pembeli PPJB pada akhirnya bersifat remedial dan proporsional, terutama melalui tuntutan pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau upaya lain yang relevan dalam ranah perikatan. Dengan demikian, klaim “pembeli beritikad baik” tidak cukup ditentukan oleh niat yang tulus, tetapi harus dibuktikan melalui tindakan hukum yang cermat, transparan, dan terdokumentasi.

Sebagai kontribusi konseptual sekaligus praktis, Matriks Uji Itikad Baik (*Due Diligence Minimum*) ditawarkan sebagai *baseline* kepatutan yang terukur untuk menautkan asas itikad baik dengan kepastian hukum dalam praktik PPJB. Matriks ini bukan norma hukum positif yang mengikat, melainkan alat bantu penilaian (*guideline*) yang operasional bagi pembeli, PPAT/notaris, dan penegak hukum dalam menilai serta membuktikan kepatuhan terhadap itikad baik secara objektif. Penerapannya diharapkan dapat mencegah sengketa sejak awal, memperkuat dasar tuntutan ketika sengketa tidak terhindarkan, serta mendorong praktik peralihan hak atas tanah yang lebih tertib, akuntabel, dan berkeadilan substantif dalam sistem agraria nasional.

## CONCLUSION

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir dan berfungsi sebagai jembatan menuju peralihan hak kebendaan melalui AJB dan pendaftaran, sehingga tidak memindahkan hak kebendaan sebelum syarat formil tersebut terpenuhi. Predikat pembeli beritikad baik dalam PPJB tidak cukup didasarkan pada ketidaktahuan subjektif, tetapi harus dibuktikan melalui tindakan objektif berupa *due diligence* yang cermat, transparan, dan terdokumentasi. Dalam konflik dengan pihak ketiga beritikad baik yang telah memperoleh dan mendaftarkan haknya secara sah, prioritas tetap melekat pada hak terdaftar, sedangkan perlindungan pembeli PPJB bersifat remedial melalui instrumen hukum perikatan. Untuk memperkuat kepastian dan konsistensi pembuktian, penelitian ini menawarkan Matriks Uji Itikad Baik (*Due Diligence Minimum*) sebagai *guideline* operasional (bukan norma positif yang mengikat) untuk menilai kepatutan objektif para pihak serta mencegah sengketa sejak tahap pra-PPJB hingga pra-AJB.

## REFERENCES

- Badruzaman, M. D. (2001). ANEKA HUKUM BISNIS. Alumni.
- Harsono, B. (2008). HUKUM AGRARIA INDONESIA: SEJARAH PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA, ISI, DAN PELAKSANAANNYA. RajaGrafindo Persada.

- Herzien Inlandsch Reglement (HIR). (t.t.). HERZIEN INLANDSCH REGLEMENT (HIR).
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2019). PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 11/PRT/M/2019.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2021). PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 16 TAHUN 2021.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). (t.t.). KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (BURGERLIJK WETBOEK).
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2008). PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2552 K/PDT/2008.
- Republik Indonesia. (1960). UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA.
- Republik Indonesia. (1997). PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.
- Republik Indonesia. (1999). UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN.
- Republik Indonesia. (2011). UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN.
- Republik Indonesia. (2021). PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH.
- Satrio, J. (1999). HUKUM PERIKATAN: PERIKATAN YANG LAHIR DARI PERJANJIAN. Alumni.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2003). PENELITIAN HUKUM NORMATIF: SUATU TINJAUAN SINGKAT. RajaGrafindo Persada.
- Subekti, R. (1987). HUKUM PERJANJIAN. Pradnya Paramita.