**KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PROPERTI BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG**

**HUKUM PERDATA**

Cecillya Rosa Yohanna Surbakti1, Daren William Hermanto2, Joshua Sabam Jonathan Hutagalung3, Piers Dickson4

1Universitas Pelita Harapan; 01051230160@student.uph.edu

2Universitas Pelita Harapan; 01051230142@student.uph.edu

3Universitas Pelita Harapan; 01051230147@student.uph.edu

4Universitas Pelita Harapan; 01051230203@student.uph.edu

**Abstrak**: Perjanjian jual beli properti merupakan transaksi hukum yang memiliki kedudukan penting dalam sistem hukum perdata di Indonesia, diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Namun, dalam praktiknya, perjanjian jual beli properti sering kali menimbulkan permasalahan terkait kepastian hukum, terutama mengenai status kepemilikan properti dan proses pengalihan hak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan prinsip kepastian hukum dalam perjanjian jual beli properti berdasarkan ketentuan dalam KUHPerdata, serta mengidentifikasi hambatan yang dihadapi dalam implementasinya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode normatif yudikatif, dengan pendekatan analisis terhadap peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan literatur terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun KUHPerdata telah memberikan pedoman yang jelas terkait perjanjian jual beli, praktiknya masih banyak ditemukan permasalahan dalam pengalihan hak properti yang sah dan prosedural, yang mengarah pada ketidakpastian hukum. Ketidakjelasan status hukum properti yang diperdagangkan, serta penerapan prosedur yang tidak sesuai, berkontribusi pada terjadinya sengketa antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan perlunya peningkatan pengawasan terhadap implementasi hukum pertanahan dan peningkatan pemahaman hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti, guna memastikan tercapainya kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Perjanjian Jual Beli Properti, Hukum Perdata

**Abstract:** The property sale and purchase agreement is a legal transaction that holds an important position in the civil law system in Indonesia, governed by the Civil Code. However, in practice, property sale and purchase agreements often raise issues related to legal certainty, particularly regarding the status of property ownership and the process of transferring rights. This study aims to analyze the application of the principle of legal certainty in property sale and purchase agreements based on the provisions in the Civil Code, as well as to identify the challenges encountered in its implementation. The research method used is a normative judicial method, with an analytical approach to legislation, jurisprudence, and related literature. The results of the study indicate that although the Civil Code provides clear guidelines regarding sale and purchase agreements, in practice, many issues are found in the transfer of property rights, which should be legally and procedurally correct, leading to legal uncertainty. The unclear legal status of the traded property and the improper application of procedures contribute to disputes between the seller and the buyer. Therefore, this study recommends the need for enhanced supervision over the implementation of land law and improving legal understanding for the parties involved in property sale and purchase transactions to ensure legal certainty for all parties involved.

**Keywords:** Legal Certainty, Property Sale and Purchase Agreement, Civil Law.

# PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli properti adalah salah satu jenis perjanjian yang paling umum di masyarakat dan penting bagi sistem hukum perdata Indonesia. Perjanjian ini sangat penting baik bagi penjual maupun pembeli karena melibatkan peralihan hak properti yang permanen yang dapat mempengaruhi kepemilikan properti dalam jangka panjang. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur perjanjian jual beli properti di Indonesia, terutama Pasal 1457, yang menggambarkan perjanjian jual beli sebagai suatu perjanjian yang mengikat kedua belah pihak untuk menyerahkan barang dan membayar harga yang telah disepakati.

Namun, meskipun KUHPerdata memberikan pedoman yang jelas untuk perjanjian jual beli, masalah kepastian hukum sering muncul, terutama terkait dengan status hukum properti yang diperjualbelikan dan proses pengalihan hak yang sah. Banyak masalah timbul dari ketidakjelasan status kepemilikan properti, baik karena belum terdaftar, sengketa tanah, maupun transaksi yang dilakukan tanpa melibatkan notaris atau pejabat yang berwenang. Dalam transaksi jual beli properti, ketidakpastian hukum sering menyebabkan kerugian materiil dan immateriil bagi pihak pembeli, yang tidak memiliki jaminan atas status properti yang mereka beli. Menurut Harjono, kepastian hukum sangat penting untuk mencegah perselisihan dan melindungi pihak yang dirugikan.

Selain itu, kepastian hukum adalah prinsip dasar negara hukum yang bertujuan untuk melindungi hak-hak individu dan kelompok dalam setiap aspek kehidupan. Dalam hal jual beli properti, kepastian hukum mengharuskan adanya peraturan yang jelas mengenai hak kepemilikan, proses peralihan hak, dan perlindungan hukum untuk semua pihak yang terlibat dalam transaksi. Stahl berpendapat bahwa negara harus hadir untuk menjamin setiap transaksi yang dilakukan oleh warganya, termasuk jual beli properti, untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Namun, penegakan hukum seringkali tidak konsisten meskipun ada banyak peraturan yang mengatur penjualan properti. Dalam penelitian tahun 2018 tentang kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia, Sitorus menemukan bahwa meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memiliki peraturan yang jelas, banyak transaksi jual beli properti tidak dilakukan sesuai prosedur yang benar, seperti tidak memiliki akta otentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, hak atas properti menjadi tidak sah dan pihak-pihak yang terlibat berada dalam ketidakpastian hukum.

Sistem hukum Indonesia secara jelas mengatur jual beli, yang merupakan jenis perjanjian yang paling umum di masyarakat. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan dasar hukum utama tentang jual beli, terutama Pasal 1457, yang mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah disepakati. Dalam kenyataannya, perjanjian jual beli juga harus memenuhi syarat-syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan aturan tambahan untuk jual beli tanah atau properti, yang mengharuskan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain memberikan keamanan hukum, kewajiban ini bertujuan untuk melindungi hak-hak pihak yang terlibat dalam transaksi. Oleh karena itu, meskipun jual beli dapat dilakukan secara lisan atau di bawah tangan, sangat penting untuk melakukannya dengan benar sesuai dengan prosedur hukum formal untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

Nugroho (2022) juga menekankan pentingnya penerapan prinsip kepastian hukum dalam jual beli properti, terutama jika terkait dengan pengalihan hak atas tanah. Dalam penelitiannya, Nugroho menemukan bahwa proses pengalihan hak yang tidak sah dapat menyebabkan masalah hukum yang berlarut-larut yang akhirnya merugikan semua pihak yang terlibat, terutama pembeli yang tidak memiliki kepastian hukum tentang tanah yang mereka beli.

Menurut berbagai pendapat ahli dan penelitian terdahulu, dapat disimpulkan bahwa meskipun prinsip kepastian hukum telah diatur dalam KUHPerdata dan peraturan lainnya, masih ada banyak masalah yang terkait dengan bagaimana prinsip ini diterapkan dalam transaksi jual beli properti. Oleh karena itu, penting untuk melakukan penyelidikan lebih lanjut tentang bagaimana prinsip kepastian hukum ini diterapkan dalam perjanjian jual beli properti di Indonesia untuk memberikan perlindungan yang lebih baik.

# METODOLOGI

Metode penelitian hukum normatif yudikatif digunakan dalam penelitian ini. Metode ini berfokus pada norma hukum positif dan yurisprudensi pengadilan yang terkait dengan subjek penelitian. Tujuan dari metode ini adalah untuk mengevaluasi kepastian hukum dalam perjanjian jual beli properti yang didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dengan melihat bagaimana peraturan tersebut diterapkan dalam praktik peradilan. Sumber hukum utama yang digunakan adalah KUHPerdata, putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan peraturan perundang-undangan terkait (seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria).

Di sisi lain, literatur hukum, artikel jurnal, dan pendapat ahli hukum tentang kepastian hukum dan perjanjian jual beli adalah sumber hukum sekunder. Analisis data dilakukan secara kualitatif dan melibatkan interpretasi peraturan hukum dan keputusan pengadilan. Ini memberikan pemahaman yang lebih baik tentang penerapan kepastian hukum dalam praktik jual beli properti.

# HASIL DAN PEMBAHASAN

**Ketentuan KUHPerdata Mengatur tentang Perjanjian Jual Beli Properti**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur perjanjian jual beli properti di Indonesia, terutama Pasal 1457, yang mendefinisikan jual beli sebagai perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati. Perjanjian harus memenuhi syarat-syarat berikut agar sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata: (1) kesepakatan antara pihak, (2) kemampuan untuk membuat perjanjian, (3) objek tertentu, dan (4) alasan yang sah.

Namun, dalam kenyataannya, keraguan sering muncul tentang keabsahan perjanjian jual beli properti, terutama ketika tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut penelitian Barbara Febriyeni (2016), perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dapat menimbulkan ketidakpastian hukum karena akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.

Kasus mafia tanah di Cengkareng, Jakarta Barat pada tahun 2020 sebenarnya Seorang warga mendapatkan rumah dari pengembang dengan akta resmi jual beli. Namun, kemudian muncul pihak ketiga yang mengatakan bahwa mereka memiliki sertifikat hak milik yang berbeda untuk tanah tersebut. Akibat tumpang tindih data, BPN juga menerbitkan sertifikat tersebut. Akhirnya, sengketa hukum berakhir di Mahkamah Agung.
Prinsip kepastian hukum dalam KUHPerdata terganggu oleh ketidakteraturan administratif lembaga negara (BPN). Ini terjadi meskipun sudah ada akta asli dan pembeli merasa dilindungi secara hukum. Pihak yang memiliki akta dan sertifikat sah tidak perlu menghadapi sengketa, menurut prinsip legalitas dan asas "pacta sunt servanda". Ini menunjukkan bahwa kepastian hukum belum lengkap.

Kasus kedua terjadi pada tahun 2021 di Bekasi. Seorang individu membeli sebidang tanah seluas 300 meter persegi secara tunai tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanpa sertifikat hak milik (SHM), hanya berdasarkan kwitansi dan surat girik. Setelah transaksi, tanah tersebut tetap menjadi sengketa keluarga. Karena status hukum objek belum jelas, pembeli tidak dapat mendaftarkan tanah ke BPN.
Kasus ini menunjukkan ketidakpastian hukum yang ada dalam transaksi yang tidak memenuhi syarat formil, seperti yang diatur dalam Peraturan Perdata dan KUHPerdata. Menurut KUHPerdata, Pasal 1458 menyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap sah apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang, namun untuk properti, peralihan hak harus dicatat secara resmi agar memperoleh kekuatan hukum. Dalam hal ini, tidak dilibatkannya PPAT dan tidak adanya akta autentik menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli.

Dalam kasus di mana tanah dijual tanpa sertifikat atau dengan girik, transaksi tidak seharusnya dilakukan sampai status kepemilikan tanah yang jelas dan sah secara hukum. Untuk menghindari sengketa, baik pembeli maupun penjual harus menyertakan dokumen resmi yang mendukung legitimasi tanah tersebut.

Idealnya, dalam kasus pengembang tidak menyerahkan sertifikat, PPAT dan notaris tidak menerbitkan akta perjanjian jual beli sebelum semua syarat terpenuhi, termasuk pembebasan dari agunan dan kejelasan status tanah. Asas kehati-hatian kontrak merupakan bagian dari penerapan prinsip kepastian hukum.

Untuk mencegah tumpang tindih atau rekayasa data, sistem informasi pertanahan seharusnya sudah digital dan terintegrasi. BPN harus bertanggung jawab untuk menjamin bahwa sertifikat yang dikeluarkan benar dan lengkap.

Selain itu, ketika tanah warisan yang belum dibagi menjadi objek jual beli, masalah juga muncul. Menurut penelitian Alysa Adelia dan Ridha Wahyuni (2024), perjanjian jual beli tanah warisan yang belum dibagi dianggap tidak sah karena kepemilikan objek perjanjian tidak jelas. Perjanjian ini tidak memenuhi syarat objektif Pasal 1320 KUHPerdata.

Dalam kasus lain, Michelle dan M. Yusron Marzuki (2024) melakukan penelitian tentang kegagalan dalam perjanjian jual beli rumah di mana penjual tetap memiliki properti tanpa alasan yang sah. Mereka menyimpulkan bahwa penjual melanggar perjanjian dengan tidak menyerahkan properti yang dibeli kepada pembeli, sehingga pembeli berhak menuntut ganti rugi.

Menurut berbagai penelitian, meskipun KUHPerdata secara eksplisit mengatur perjanjian jual beli properti, masih banyak pelanggaran yang terjadi. Oleh karena itu, sangat penting bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli properti untuk memahami dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, serta untuk melibatkan PPAT selama proses pembuatan akta jual beli untuk memberikan keamanan dan kepastian hukum.

**Prinsip Kepastian Hukum Diterapkan dalam Perjanjian Jual Beli Properti Menurut KUHPerdata**

Para ahli hukum di Indonesia telah lama memperhatikan prinsip kepastian hukum dalam perjanjian jual beli properti, terutama yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Menurut penelitian yang dipublikasikan oleh Sitorus (2018) dalam jurnal berjudul "Kepastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Indonesia," penyebab utama perselisihan dalam transaksi jual beli adalah status hukum properti yang tidak pasti. Slamet (2020) mendukung ini dengan mengatakan bahwa, meskipun KUHPerdata memberikan aturan yang jelas tentang hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli, praktik di lapangan seringkali tidak mengikuti aturan hukum yang berlaku. Salah satu aspek yang menjadi perhatian adalah pengalihan hak atas tanah yang sering tidak memenuhi prosedur hukum yang diatur dalam perundang-undangan, yang mengakibatkan ketidakjelasan status hukum properti yang diperdagangkan.

Pada dasarnya, perjanjian jual beli didefinisikan sebagai perjanjian yang mengikat dua pihak penjual dan pembeli di mana penjual berkewajiban menyerahkan barang dan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Artikel 1457 Kode Hukum Perdata menjelaskan definisi ini. Meskipun demikian, ada beberapa masalah yang menghalangi pelaksanaan prinsip kepastian hukum dalam perjanjian ini. Hal ini terutama berkaitan dengan keabsahan kepemilikan dan proses pengalihan hak properti. Dalam penelitian Nugroho (2022) tentang "Praktik Jual Beli Tanah di Indonesia: Kepastian Hukum dan Akibat Hukum", dia menemukan bahwa penjualan tanah yang status hukumnya belum jelas atau bahkan dalam perselisihan sering terjadi dalam praktik penjualan properti. Hal ini tidak hanya merugikan pembeli yang tidak memiliki hak atas properti yang sah, tetapi juga mengancam kredibilitas sistem hukum saat ini.

Menurut prinsip kepastian hukum, tidak hanya harus ada kejelasan tentang status objek yang diperjualbelikan tetapi juga harus ada proses yang sesuai dengan ketentuan hukum. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, transfer hak atas tanah harus didokumentasikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada kantor pertanahan. Tujuan dari prosedur ini adalah untuk memberikan jaminan hukum tentang status kepemilikan dan hak atas tanah yang diperdagangkan. Namun, dalam praktiknya, banyak transaksi jual beli dilakukan tanpa melalui proses yang sah, seperti jual beli tanah tanpa akta otentik, yang tentunya bertentangan dengan prinsip kepastian hukum.

Dalam hal penjualan properti, prinsip kepastian hukum juga melindungi penjual dan pembeli properti. Menurut Friedrich Julius Stahl (2000), negara harus bertindak untuk melindungi hak-hak warga negaranya, yang dapat dicapai melalui kepastian hukum dalam setiap transaksi. Hal ini sejalan dengan Harjono (2011), yang menyatakan bahwa peraturan yang jelas dan diterapkan secara konsisten sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum, sehingga para pihak dalam perjanjian jual beli properti dapat merujuk pada dasar hukum yang jelas.

Selain itu, yurisprudensi memainkan peran penting dalam memberikan kepastian hukum dalam perjanjian jual beli properti. Menurut sejumlah putusan pengadilan, ketidakjelasan dalam proses peralihan hak atau ketidakjelasan status kepemilikan adalah penyebab utama sengketa jual beli properti. Pengadilan sering menekankan dalam hal ini bahwa perjanjian jual beli properti yang tidak memenuhi persyaratan formal yang diatur dalam hukum pertanahan atau KUHPerdata dapat dianggap batal demi hukum atau tidak mengikat. Sebagai contoh, dalam keputusan Mahkamah Agung Nomor 383 K/Pdt/2014, pengadilan memutuskan bahwa perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan dengan akta otentik dan tidak terdaftar di kantor pertanahan adalah batal demi hukum. Keputusan ini menegaskan bahwa

Studi ini menemukan bahwa, meskipun KUHPerdata memberikan pedoman yang jelas tentang tanggung jawab pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti, ada banyak masalah saat menerapkan prinsip kepastian hukum. Salah satu penyebab utama adalah kurangnya pemahaman tentang pentingnya prosedur hukum yang sah dan penerapan regulasi yang lebih ketat untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam proses pendaftaran dan pengalihan hak atas tanah memiliki kepastian hukum dalam setiap transaksi jual beli properti.

**Peran Yurisprudensi dalam Mewujudkan Kepastian Hukum dalam Sengketa Jual Beli Properti**

Yurisprudensi memainkan peran krusial dalam memperkuat kepastian hukum dalam sengketa jual beli properti di Indonesia. Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) telah mengatur prinsip-prinsip dasar perjanjian, kompleksitas kasus di lapangan sering kali memerlukan interpretasi lebih lanjut melalui putusan pengadilan.​

Yurisprudensi juga berfungsi sebagai alat untuk pembaharuan hukum, karena keputusan pengadilan tentang suatu kasus dapat disesuaikan dengan praktik hukum dan kebutuhan masyarakat. Dengan demikian, yurisprudensi membantu menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan memastikan bahwa setiap transaksi jual beli properti dilakukan sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum yang berlaku.

Yurisprudensi membantu mengisi kekosongan hukum atau menjelaskan norma yang ambigu, menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum. Ketika keputusan pengadilan terus menerus menegakkan prinsip keadilan, transparansi, dan akuntabilitas dalam setiap sengketa jual beli properti, masyarakat akan semakin yakin bahwa hukum akan memberikan perlindungan yang adil dan dapat diantisipasi. Hal ini sangat penting untuk memastikan bahwa setiap transaksi jual beli properti, yang sering melibatkan nilai ekonomi yang besar, dapat diselesaikan dengan aman dan tenang bagi semua pihak yang terlibat. Dengan yurisprudensi yang terus berkembang, orang merasa lebih aman saat melakukan transaksi properti karena mereka tahu bahwa hukum akan melindungi hak-hak mereka dan memberikan penyelesaian yang adil jika terjadi sengketa.

Salah satu contoh adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/Pdt/2019 yang membahas jual beli tanah gogol dengan ikatan jual beli di hadapan notaris. Dalam kasus ini, Mahkamah Agung menyatakan bahwa PT Jatarupa Prakarsa Jaya melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan ketentuan dalam perjanjian. Namun, terdapat kritik bahwa hakim tidak mempertimbangkan adanya pihak lain yang seharusnya dilibatkan dalam proses peradilan, sehingga putusan tersebut dianggap bertentangan dengan yurisprudensi sebelumnya.

Penelitian oleh Helena Lumban Gaol (2022) menunjukkan bahwa jual beli tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) umumnya sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata. Namun, perjanjian semacam itu tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai bukti kepemilikan. Oleh karena itu, pembuatan akta di hadapan PPAT dan pendaftaran tanah menjadi penting untuk menjamin kepastian hukum.

Dalam konteks wanprestasi, penelitian oleh Christian dan Djajaputera (2024) menyoroti bahwa meskipun kerangka hukum yang mengatur hak dan kewajiban dalam transaksi jual beli properti sudah jelas, masih terdapat celah dalam implementasi kepastian hukum yang dapat menghambat perlindungan hak penggugat. Hal ini menunjukkan perlunya penegakan hukum yang lebih tegas agar kepastian hukum dapat memberikan perlindungan maksimal bagi pihak yang dirugikan.

Yurisprudensi juga berperan dalam menilai iktikad baik pembeli. Dalam kasus di mana objek tanah dijual kepada dua pembeli yang berbeda, prinsip "duty of care" digunakan untuk menentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut. Hakim mempertimbangkan siapa pembeli yang berhati-hati dan cermat memeriksa data yuridis dan fisik sebelum melakukan transaksi .​

Namun, tidak semua putusan pengadilan memberikan kepastian hukum yang diharapkan. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2108 K/Pdt/2022, terdapat pelanggaran terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini menunjukkan bahwa masih ada tantangan dalam penegakan hukum yang konsisten .​

Secara keseluruhan, yurisprudensi berperan penting dalam mengisi kekosongan hukum dan memberikan interpretasi terhadap peraturan yang ada. Namun, untuk mewujudkan kepastian hukum yang lebih baik dalam sengketa jual beli properti, diperlukan konsistensi dalam putusan pengadilan dan pemahaman yang lebih baik dari para pihak terhadap prosedur hukum yang berlaku.​

# SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan diskusi yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum yang terkandung dalam perjanjian jual beli properti yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) belum sepenuhnya diterapkan dalam praktiknya. Meskipun KUHPerdata memberikan pedoman yang jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli, masih ada banyak masalah yang muncul terkait dengan status hukum properti yang diperdagangkan, seperti ketidakjelasan tentang status hukum properti yang diperdagangkan.

Prinsip kepastian hukum dalam KUHPerdata diciptakan untuk menjaga hak para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti. Namun, faktanya, ketidakpastian hukum sering terjadi karena tidak memahami prosedur yang sah, seperti tidak adanya akta otentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dokumen yang tidak lengkap saat pengalihan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian sebelumnya, seperti yang ditunjukkan oleh Sitorus (2018) dan Nugroho (2022), yang menunjukkan bahwa meskipun ada aturan yang jelas, masih ada banyak masalah untuk menerapkannya di lapangan.

Penelitian ini juga menekankan pentingnya yurisprudensi dalam memberikan penegasan terhadap penerapan prinsip kepastian hukum. Putusan pengadilan sering memberikan instruksi tentang pengakuan dan perlindungan hak atas properti dalam perjanjian jual beli yang tidak memenuhi ketentuan yang sah, seperti yang ditunjukkan oleh putusan Mahkamah Agung Nomor 383 K/Pdt/2014. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya mengikuti prosedur hukum yang ada untuk memastikan bahwa perjanjian jual beli properti tetap relevan dan sah.

**DAFTAR PUSTAKA**

Aribowo, A. N. (2020). Kepastian hukum pengikatan akta perjanjian jual beli di hadapan notaris tanpa dihadiri para saksi. *Jurnal Ilmu Hukum*, 11(1), 1–10.​

Asma, A., & Rachmawati, R. (2025). Analisis penerapan hukum perdata dalam penyelesaian sengketa perjanjian jual beli properti. *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisipline*, 3(1), 920–930.​ Gaffar, S., Karsona, A. M., Pujiwati, Y., & Perwira, I. (2021). Legal certainty in land rights acquisition in Indonesia’s national land law system. *Law Reform*, 17(1), 1–15.​

Christian, B. P., & Djajaputera, G. (2024). Kepastian Hukum sebagai Jaminan Perlindungan Hak Penggugat dalam Kasus Wanprestasi Jual Beli Properti. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, *5*(9).

Harjono, H. (2011). Perkembangan Hukum Tanah di Indonesia. Jakarta: Sekretariat Jenderal MK RI.

Irawan, W., Nasseri, J., & Marniati, F. S. (2024). KEPASTIAN HUKUM AKTA PERJANJIAN TERKAIT PINJAM NAMA (NOMINEE) OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA) DALAM JUAL BELI TANAH MENURUT UNDANGUNDANG POKOK AGRARIA. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, *3*(6), 2629-2637.

La Tenritata, A., Afriana, A., & Harrieti, N. (2022). Kepastian Hukum Terkait Pengalihan Piutang (Cessie) Dalam Praktik Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, *3*(2), 327-340.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2017). *Putusan Nomor 32/Pdt.G/2017/PN Bna*. <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html/?q=%22Jual+beli%22>​[putusan3.mahkamahagung.go.id+2putusan3.mahkamahagung.go.id+2putusan3.mahkamahagung.go.id+2](https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html/?q=%22Jual+beli%22&utm_source=chatgpt.com)

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2020). *Putusan Nomor 90/Pdt.G/2020/PN Cbi*. <https://jurnal.alwaqfu.or.id/index.php/jjc/article/download/191/33/565>​[PDRH Law+2Alwaqfu Journal+2putusan3.mahkamahagung.go.id+2](https://jurnal.alwaqfu.or.id/index.php/jjc/article/download/191/33/565?utm_source=chatgpt.com)

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2021). *Putusan Nomor 152/Pdt.G/2021/PN Bks*. <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html/?q=%22Jual+beli%22>​[Alwaqfu Journal+3putusan3.mahkamahagung.go.id+3putusan3.mahkamahagung.go.id+3](https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html/?q=%22Jual+beli%22&utm_source=chatgpt.com)

Mahkamah Agung, Putusan Nomor 383 K/Pdt/2014.

Mugiati. (2022). Analisis yuridis kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 8(1), 38–50.​

Nugroho, S. (2022). Praktik Jual Beli Tanah di Indonesia: Kepastian Hukum dan Akibat Hukum. Jurnal Ilmu Hukum, 27(1), 45-58.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Prasanthi, A. (2022). *Keabsahan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara lisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 836/Pdt.G/2020/PN.Sby)* [Tesis, Universitas Indonesia]. Perpustakaan Digital Riset Hukum UI. <https://pdrh.law.ui.ac.id/koleksi/detail/47757/keabsahan-jual-beli-hak-atas-tanah-yang-dilakukan-secara-lisan-studi-putusan-pengadilan-negeri-surabaya-nomor-836pdtg2020pnsby>​[PDRH Law](https://pdrh.law.ui.ac.id/koleksi/detail/47757/keabsahan-jual-beli-hak-atas-tanah-yang-dilakukan-secara-lisan-studi-putusan-pengadilan-negeri-surabaya-nomor-836pdtg2020pnsby?utm_source=chatgpt.com)

PRESIRIA, R. (2019). *ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUBSIDI DI PT. CANA KUSUMA BANGSA INDONESIA BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN UNDANG-UNDANG PELINDUNGAN KONSUMEN* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA).

Reerink, G. (2023, 15 November). *Pentingnya yurisprudensi untuk kepastian dalam penegakan hukum*. Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI. <https://bldk.mahkamahagung.go.id/id/sekretariat-badan/dok-kegiatan-sekretariat/1391-pentingnya-jurisprudensi-untuk-kepastian-dalam-penegakan-hukum.html>​[Bldk Mahkamah Agung](https://bldk.mahkamahagung.go.id/id/sekretariat-badan/dok-kegiatan-sekretariat/1391-pentingnya-jurisprudensi-untuk-kepastian-dalam-penegakan-hukum.html?utm_source=chatgpt.com)

Restu, W. (2024). *KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH MELALUI DEVELOPER (STUDI KASUS PERKARA NOMOR 210/PDT. G/2021/PN PBR)* (Doctoral dissertation, Program Magister Kenotariatan).

Rewangrencang. (2025, Januari). *Kepastian hukum sebagai jaminan perlindungan hak penggugat dalam kasus wanprestasi jual beli properti di Indonesia*. Jurnal Hukum dan Legislasi, 3(1), 45–60. <https://rewangrencang.com/ojs/index.php/JHLG/article/download/721/333/2505>​[Rewang Rencang](https://rewangrencang.com/ojs/index.php/JHLG/article/download/721/333/2505?utm_source=chatgpt.com)

Rivaldi, M. N. A., & Supriatna, R. (2023). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Perseorangan yang Objek Jual Belinya Tidak Diserahkan. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 117-122.

Simanjuntak, E. (2023, Agustus). *Pengertian yurisprudensi, fungsi, dan contohnya*. Hukumonline. <https://www.hukumonline.com/berita/a/arti-yurisprudensi-dan-unsur-penetapannya-lt6232951353565/>​[Hukum Online](https://www.hukumonline.com/berita/a/arti-yurisprudensi-dan-unsur-penetapannya-lt6232951353565/?utm_source=chatgpt.com)

Siregar, T., Marbun, J., & Siregar, S. A. (2020). Tinjauan yuridis terhadap kepastian hukum akta perjanjian jual beli yang objeknya dijadikan jaminan di bank. *Jurnal Retentum*, 1(2), 101–109.​

Sitorus, R. (2018). Kepastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Indonesia. Jurnal Hukum dan Perundang-undangan, 25(3), 97-112.

Slamet, T. (2020). Praktik Jual Beli Properti dan Tantangan Kepastian Hukum di Indonesia. Jurnal Hukum Bisnis, 18(4), 245-267.

Stahl, F. J. (2000). Das Staatsrecht des Königreichs Preußen. Reprint Edition.

Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesië/KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.​

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).​

Yustina, Maria. (2018). “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Properti.” *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 48(2), hlm. 215–230.