



Custodia: Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry

Vol 2 No 1 September 2026, Hal 231-245
ISSN: 3123-2116 (Print) ISSN: 3123-2108 (Electronic)
Open Access: <https://scriptaintelektual.com/custodia>

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Objek Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Belum Dilakukan Penyerahannya (*Levering*)

Dodi Sudirman^{1*}, Furcony Putri Syakura², Rielly Lontoh³

¹⁻³ Universitas Jayabaya, Indonesia

email: do.sudirman@gmail.com¹

Article Info :

Received:
17-08-2026
Revised:
04-09-2026
Accepted:
11-09-2026

Abstract

The sale and purchase of land and buildings between individuals constitutes a civil law transaction that frequently gives rise to disputes when the buyer has fully paid the purchase price, but the transfer (levering) has not yet been completed. This study analyzes the legal consequences arising from sale and purchase objects that have not been transferred and the legal protection available to buyers. This study employs a normative juridical method using primary, secondary, and tertiary legal materials through statutory, conceptual, case, and analytical approaches. The analysis is based on R. Soeroso's Theory of Legal Consequences and Satjipto Rahardjo's Theory of Legal Protection. The findings indicate that the absence of physical levering places the transaction object in a state of legal vulnerability due to the potential for double sale, attachment by the seller's creditors, and the risk of physical damage caused by force majeure. Preventive protection may be provided by strengthening self-executing contractual clauses, utilizing escrow accounts administered by Notaries/Land Deed Officials (PPAT), and executing a House Vacating Agreement simultaneously with the Deed of Sale and Purchase. An examination of three court decisions demonstrates that judges comprehensively assess the substance of legal relationships, consistency of evidence, transaction chronology, and conduct of the parties. Repressive protection is provided through progressive judicial decisions that prioritize the buyer's good faith and reject formalism used to conceal legal deception.

Keywords: Land Registration, Legal Protection, Sale and Purchase, Transfer (*Levering*).

Abstrak

Jual beli tanah dan bangunan oleh perorangan merupakan perbuatan hukum keperdataan yang kerap menimbulkan sengketa ketika pembeli telah melunasi pembayaran, tetapi penyerahan (*levering*) belum dilakukan. Penelitian ini menganalisis akibat hukum terhadap objek jual beli yang belum diserahkan serta perlindungan hukum bagi pembeli. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier melalui pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus, dan analitis. Analisis didasarkan pada Teori Akibat Hukum R. Soeroso dan Teori Perlindungan Hukum Satjipto Rahardjo. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketiadaan *levering* fisik menempatkan objek dalam kerentanan yuridis karena berpotensi mengalami jual beli ganda, sita jaminan kreditor penjual, serta risiko kerusakan akibat *force majeure*. Perlindungan preventif dapat dilakukan melalui penguatan klausul kontrak *self-executing*, *escrow account* oleh Notaris/PPAT, dan pembuatan Akta Perjanjian Pengosongan Rumah bersamaan dengan Akta Jual Beli. Temuan terhadap tiga putusan pengadilan menunjukkan bahwa hakim menilai substansi hubungan hukum, konsistensi bukti, kronologi transaksi, dan kepatutan para pihak secara menyeluruh. Perlindungan represif dilakukan melalui putusan hakim yang progresif dengan mengutamakan iktidak baik pembeli dan menolak formalisme yang menyamarkan tipu daya hukum.

Kata kunci: Jual Beli, Pendaftaran Tanah, Penyerahan (*Levering*), Perlindungan Hukum.



©2026 Authors.. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.
(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)

PENDAHULUAN

Transformasi pasar properti, peningkatan mobilitas kepemilikan aset, dan menguatnya tuntutan terhadap kepastian transaksi tanah telah menjadikan perlindungan pembeli sebagai salah satu isu sentral dalam perkembangan hukum pertanahan kontemporer, terutama ketika validitas kontraktual, peralihan hak secara yuridis, dan penguasaan fisik atas objek tidak berlangsung secara simultan. Dalam sistem hukum Indonesia, rumah tidak semata-mata berkedudukan sebagai komoditas ekonomi, tetapi juga sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, representasi martabat penghuni, dan aset pemilik,

sehingga kegagalan menyerahkan tanah dan bangunan setelah pembayaran dilakukan menimbulkan konsekuensi yang melampaui hubungan kontraktual biasa karena menyentuh dimensi kepastian kepemilikan, pemanfaatan aset, dan perlindungan terhadap pembeli beriktikad baik. Kompleksitas tersebut menjadi semakin nyata karena peralihan tanah tunduk pada struktur hukum agraria yang mensyaratkan keterkaitan antara transaksi, pembuktian formal, dan pendaftaran hak, sedangkan praktik jual beli di masyarakat masih menunjukkan keberadaan transaksi di bawah tangan, objek yang belum bersertifikat, perjanjian yang tidak dilaksanakan di hadapan PPAT, serta ketidaksinkronan antara penguasaan fisik dan status yuridis tanah (Batista et al., 2023; Subair et al., 2025). Studi mengenai pencatatan PPJB notariil juga memperlihatkan bahwa perlindungan terhadap posisi pembeli tidak dapat dilepaskan dari fungsi administrasi pertanahan dalam memberikan keterlacakan dan kepastian terhadap transaksi yang mendahului peralihan hak (Rahardika et al., 2023), sementara penelitian tentang pembeli beriktikad baik menegaskan bahwa kualitas perlindungan hukum sangat bergantung pada kemampuan sistem hukum untuk mengakui kepentingan pembeli yang telah bertindak secara wajar dan memenuhi kewajiban transaksionalnya (Tanoto & Nurdin, 2022).

Literatur mutakhir menunjukkan bahwa problem perlindungan pembeli tanah telah dikaji melalui beberapa konfigurasi sengketa, tetapi temuannya memperlihatkan satu pola yang konsisten, yakni bahwa pembayaran harga atau keberadaan perjanjian saja belum selalu menghasilkan posisi hukum yang sepenuhnya aman bagi pembeli. Putri et al. (2022), melalui telaah terhadap PPJB sebagai dasar peralihan hak, menunjukkan adanya jarak normatif antara komitmen kontraktual dan sempurnanya peralihan hak, sedangkan Apriandini dan Sudiro (2023) memperlihatkan bahwa PPJB yang telah lunas tetap dapat menempatkan pembeli dalam posisi rentan ketika pemecahan sertifikat belum dilakukan dan pengembang kemudian dinyatakan pailit. Pada konteks yang berbeda, Retnowati dan Boediningsih (2023) menemukan bahwa pembeli tanah berdasarkan dokumen Petok D dapat menghadapi penolakan dari ahli waris meskipun hubungan jual beli telah terjadi, sedangkan Junianto et al. (2025) memperlihatkan bahwa status tanah yang belum bersertifikat semakin memperbesar potensi konflik antara pembeli dan ahli waris penjual. Sengketa tanah waris yang belum terbagi juga memperlihatkan bahwa ketidakjelasan subjek yang berwenang mengalihkan hak dapat mengurangi efektivitas akta jual beli dan mempersulit realisasi kepentingan pembeli (Setiarto & Musyafah, 2023). Keseluruhan temuan tersebut menunjukkan bahwa persoalan pokok tidak semata-mata terletak pada sah atau tidaknya transaksi, tetapi pada hubungan yang belum sepenuhnya terurai antara validitas perjanjian, legitimasi pihak yang mengalihkan hak, pendaftaran, penguasaan fisik, dan efektivitas pemulihan hak ketika salah satu unsur tersebut tidak terlaksana.

Meskipun perkembangan literatur telah memperluas pemahaman mengenai pembeli beriktikad baik, PPJB, jual beli di bawah tangan, pendaftaran tanah, dan konflik dengan ahli waris, masih terdapat celah konseptual yang cukup jelas karena sebagian besar penelitian menempatkan perlindungan pembeli pada tahap pembentukan atau validitas transaksi, sementara problem ketika transaksi telah dibayar tetapi objek tanah dan bangunan belum diserahkan secara nyata belum memperoleh elaborasi yang sebanding. Kurniadi et al. (2024) dan Sulaemanayah dan Umami (2024) menempatkan iktikad baik sebagai elemen penting dalam menentukan legitimasi perlindungan pembeli dalam sengketa tanah, tetapi analisis tersebut lebih menekankan status pembeli dalam konflik kepemilikan daripada konsekuensi hukum dari pemisahan antara kepemilikan atau hak yang telah diperoleh dengan penguasaan aktual atas objek. Rivaldi dan Supriatna (2023) telah bergerak lebih dekat pada persoalan tersebut dengan mengkaji akibat hukum ketika objek jual beli rumah perseorangan tidak diserahkan, namun ruang analisisnya masih menyisakan pertanyaan mengenai bagaimana ketidakadaan *levering* harus dikonstruksikan apabila dikaitkan secara simultan dengan perlindungan preventif, perlindungan represif, kedudukan pembeli beriktikad baik, serta efektivitas perintah pengosongan dan penyerahan objek melalui putusan pengadilan. Ketidaklengkapan ini menunjukkan bahwa literatur masih cenderung memisahkan dimensi kontraktual, kebendaan, administratif, dan remedial, padahal konflik akibat tidak dilaksanakannya penyerahan tanah dan bangunan justru muncul pada titik pertemuan keempat dimensi tersebut.

Celah tersebut memiliki urgensi ilmiah dan praktis karena ketidakselarasan antara pembayaran, peralihan hak, pendaftaran, dan penyerahan fisik dapat mengubah transaksi yang secara ekonomi telah selesai menjadi hubungan hukum yang tetap terbuka terhadap sengketa, termasuk kemungkinan penguasaan tanpa hak oleh penjual, klaim pihak ketiga, hambatan eksekusi, maupun pembatasan pembeli dalam menggunakan dan menikmati manfaat ekonomis dari objek yang telah dibayarnya.

Perlindungan yang hanya bertumpu pada validitas perjanjian tidak selalu memadai ketika pembeli telah memenuhi kewajiban tetapi masih harus menempuh proses litigasi untuk memperoleh penguasaan aktual, sementara perlindungan yang semata-mata bertumpu pada status formal hak juga tidak menjawab persoalan ketika objek secara faktual tetap berada dalam kekuasaan penjual atau pihak lain. Temuan mengenai PPJB yang tidak berlanjut pada Akta Jual Beli, status tanah yang tidak sempurna secara administratif, serta lemahnya posisi pembeli dalam transaksi nonformal menunjukkan bahwa hukum pertanahan memerlukan integrasi yang lebih kuat antara instrumen preventif sebelum sengketa dan mekanisme represif setelah terjadi pelanggaran (Apriandini & Sudiro, 2023; Putri et al., 2022; Rahardika et al., 2023). Kepentingan ini juga bersesuaian dengan temuan Batista et al. (2023) dan Subair et al. (2025) bahwa ketidakpatuhan terhadap prosedur formal dapat memperlemah kepastian pembeli, sementara Tanoto dan Nurdin (2022), Kurniadi et al. (2024), serta Sulaemanayah dan Umami (2024) memperlihatkan bahwa iktikad baik tetap menjadi parameter normatif yang harus dihubungkan dengan mekanisme perlindungan yang benar-benar mampu memulihkan penguasaan dan penggunaan objek.

Penelitian ini diposisikan untuk mengisi kekosongan tersebut melalui analisis yang tidak berhenti pada sahnya jual beli atau status pembeli, tetapi menempatkan *levering* sebagai titik analitis utama untuk menilai hubungan antara perikatan, peralihan hak, penguasaan fisik, pendaftaran tanah, iktikad baik, serta remediasi yudisial. Posisi ini dibedakan dari penelitian yang berfokus pada PPJB sebagai dasar peralihan hak, jual beli di bawah tangan, tanah belum bersertifikat, konflik ahli waris, maupun status pembeli beriktikad baik, karena penelitian diarahkan pada keadaan ketika hak dan kepentingan ekonomis pembeli telah terbentuk tetapi objek belum diserahkan sebagaimana seharusnya (Junianto et al., 2025; Retnowati & Boediningsih, 2023; Setiarto & Musyafah, 2023). Fokus tersebut diperkuat melalui analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Gto, Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 242/Pdt.G/2023/PN Kpn, dan Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk, yang masing-masing memuat perintah pengosongan dan penyerahan tanah serta bangunan kepada pihak yang dinilai berhak. Penggunaan ketiga putusan tersebut memungkinkan penelitian menguji bagaimana pengadilan mengonstruksikan hubungan antara hak pembeli, penguasaan tanpa hak, pengosongan, dan penyerahan aktual, sekaligus memperluas temuan Rivaldi dan Supriatna (2023) mengenai tidak diberikannya objek jual beli dari sekadar konsekuensi kontraktual menuju persoalan yang mencakup efektivitas perlindungan hukum dan pelaksanaan hak pembeli.

Berdasarkan konfigurasi persoalan tersebut, penelitian ini bertujuan menganalisis akibat hukum terhadap objek jual beli tanah dan bangunan yang belum dilakukan penyerahannya (*levering*) serta merumuskan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli ketika kewajiban pembayaran telah dipenuhi tetapi penguasaan dan penyerahan objek belum direalisasikan oleh penjual. Secara teoretis, penelitian ini diharapkan membangun pemahaman yang lebih terintegrasi mengenai relasi antara akibat hukum suatu transaksi, perlindungan pembeli, peralihan hak, dan penyerahan aktual atas benda tidak bergerak, sehingga *levering* tidak dipahami semata-mata sebagai tahap teknis setelah jual beli, tetapi sebagai elemen yang menentukan efektivitas realisasi hak pembeli. Secara metodologis, penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif yang mengombinasikan pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus, dan analitis dengan pembacaan komparatif terhadap tiga putusan pengadilan yang telah memberikan perintah pengosongan dan penyerahan objek, sehingga pola argumentasi hakim dapat digunakan untuk menilai konsistensi dan kecukupan perlindungan hukum terhadap pembeli. Kontribusi praktis penelitian terletak pada perumusan konstruksi perlindungan yang menghubungkan langkah preventif pada tahap transaksi dengan mekanisme represif ketika *levering* gagal dilaksanakan, sekaligus menyediakan dasar normatif bagi penguatan klausul pengosongan, pengaturan waktu penyerahan, penggunaan instrumen pengamanan pembayaran, serta penyelesaian sengketa yang lebih efektif bagi pembeli tanah dan bangunan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang berfokus pada kajian terhadap bahan hukum sekunder atau penelitian kepustakaan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan hukum yang berkaitan dengan jual beli tanah dan bangunan, peralihan hak, perlindungan konsumen, serta pendaftaran tanah, sedangkan pendekatan

kasus digunakan untuk menganalisis penerapan norma hukum dalam sengketa konkret mengenai objek jual beli yang belum dilakukan penyerahannya (*levering*). Pendekatan analitis digunakan untuk mengidentifikasi makna, ruang lingkup, dan penerapan konsep-konsep hukum dalam peraturan maupun putusan pengadilan, sementara pendekatan konseptual digunakan untuk membangun argumentasi berdasarkan doktrin, asas, dan teori hukum yang relevan. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku, artikel jurnal, hasil penelitian, dan karya ilmiah hukum, serta bahan hukum tersier berupa kamus, ensiklopedia, dan sumber penunjang lainnya.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan mengidentifikasi, menginventarisasi, mengklasifikasikan, dan menyeleksi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, literatur, jurnal ilmiah, serta sumber hukum lain yang relevan dengan permasalahan penelitian. Bahan hukum yang telah terkumpul dianalisis secara kualitatif menggunakan metode interpretasi dan konstruksi hukum. Teknik interpretasi yang digunakan meliputi penafsiran gramatikal untuk memahami arti istilah, frasa, dan rumusan norma berdasarkan penggunaan bahasa hukum, serta penafsiran sistematis untuk menempatkan suatu ketentuan dalam hubungan yang koheren dengan keseluruhan sistem hukum yang mengaturnya. Konstruksi hukum dilakukan melalui analogi untuk memperluas penerapan norma terhadap peristiwa yang memiliki kesamaan substansial dan melalui penghalusan hukum (*rechtsverfijning*) untuk membatasi penerapan norma agar sesuai dengan karakteristik konkret suatu kasus. Keseluruhan analisis diarahkan untuk mengonstruksikan akibat hukum atas tidak dilaksanakannya *levering* serta menentukan bentuk perlindungan hukum yang relevan bagi pembeli tanah dan bangunan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat hukum terhadap objek jual beli tanah dan bangunan yang belum dilakukan penyerahannya (Levering)

Akibat hukum terhadap objek jual beli tanah dan bangunan yang belum dilakukan penyerahannya (*levering*) tidak dapat direduksi hanya sebagai persoalan keterlambatan penyerahan fisik, karena konstruksi hukumnya berada pada pertemuan antara hukum perikatan, hukum kebendaan, dan hukum pendaftaran tanah yang masing-masing menghasilkan konsekuensi yuridis berbeda. Pasal 1457 KUHPdata mengonstruksikan jual beli sebagai perjanjian timbal balik yang menempatkan penjual pada kewajiban menyerahkan kebendaan dan pembeli pada kewajiban membayar harga yang diperjanjikan, sehingga prestasi penyerahan merupakan unsur kewajiban penjual yang berdiri sejajar dengan pembayaran oleh pembeli. Pasal 1458 KUHPdata menegaskan karakter konsensual jual beli sejak tercapai kesepakatan mengenai barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar, tetapi norma tersebut tidak dapat ditafsirkan sebagai penyamaan antara lahirnya perikatan dengan beralihnya hak serta diperolehnya penguasaan faktual atas objek. Pasal 1459 KUHPdata yang menyatakan bahwa hak milik belum berpindah sebelum dilakukan penyerahan harus dibaca secara sistematis bersama rezim pertanahan pasca-UUPA, sebab mekanisme pemindahan hak atas tanah telah ditempatkan dalam hukum agraria nasional dan tidak dapat semata-mata ditentukan melalui konstruksi penyerahan benda tidak bergerak dalam Burgerlijk Wetboek. Pembacaan tersebut sesuai dengan konsepsi akibat hukum sebagai perubahan keadaan, hubungan, hak, kewajiban, atau lahirnya sanksi akibat suatu peristiwa hukum, sekaligus selaras dengan karakter penelitian hukum normatif yang menuntut keterhubungan antara norma, asas, doktrin, dan praktik peradilan (Soeroso, 2011; Fahmal, 2020; Tim Prodi Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, 2025).

Karakter khusus objek berupa tanah mengharuskan Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1459 KUHPdata ditempatkan dalam struktur Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, terutama Pasal 5 yang menjadikan hukum adat sebagai dasar hukum agraria sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 19 ayat (1) UUPA memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, sedangkan terhadap Hak Milik, Pasal 23

ayat (1) mewajibkan pendaftaran setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya serta Pasal 23 ayat (2) memberikan kedudukan pembuktian yang kuat terhadap pencatatan tersebut. Pada tingkat pelaksanaan, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa peralihan hak karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang, sementara Pasal 40 ayat (1) mewajibkan PPAT menyampaikan akta beserta dokumen yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja sejak penandatanganannya. Struktur tersebut menunjukkan bahwa AJB dan pendaftaran merupakan instrumen legal untuk membuktikan serta mempublikasikan perubahan data yuridis pemegang hak, tetapi keberhasilannya tidak dengan sendirinya menjamin bahwa pembeli telah memperoleh penguasaan fisik atas tanah dan bangunan. Temuan mengenai kedudukan PPJB, tanggung jawab PPAT, dan perlindungan terhadap pembeli akibat kelalaian dalam proses peralihan memperkuat kesimpulan bahwa kepastian transaksi memerlukan keterpaduan antara dokumen peralihan, pendaftaran, dan realisasi prestasi para pihak, bukan hanya keberadaan kontrak secara formal (Rahmawati, 2023; Ridwan, 2023; Wahyuningrum & Badriyah, 2024).

Posisi PPAT menjadi signifikan karena Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana rezim jabatan tersebut kemudian mengalami perubahan, menempatkan PPAT sebagai pejabat yang melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Pasal 2 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 secara eksplisit memasukkan jual beli sebagai salah satu perbuatan hukum yang menjadi objek kewenangan pembuatan akta PPAT, sehingga AJB memperoleh fungsi pembuktian yang secara struktural terhubung dengan perubahan data pendaftaran tanah. Penguatan fungsi preventif terdapat dalam Pasal 97 ayat (1) huruf a dan huruf b Permen ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, yang mewajibkan PPAT sebelum membuat akta pemindahan hak memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis sertipikat dengan pangkalan data elektronik serta memastikan objek fisik bidang tanah yang dialihkan tidak berada dalam sengketa. Modernisasi prosedur tersebut dilanjutkan melalui Pasal 84 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang memungkinkan pendaftaran tanah secara elektronik dan mengakui data elektronik beserta hasil cetaknya sebagai alat bukti hukum yang sah, sedangkan Pasal 86 memungkinkan pembuatan akta PPAT secara elektronik. Pada tataran institusional, Pasal 4 huruf c Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 memberikan fungsi kepada BPN untuk merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah, tetapi fungsi administratif tersebut tetap tidak menggantikan kewajiban privat penjual untuk menyerahkan penguasaan fisik objek kepada pembeli ketika kewajiban itu telah diperjanjikan.

Penafsiran komparatif memperlihatkan bahwa hubungan antara kontrak, peralihan hak, registrasi, dan penguasaan fisik memang tidak dibentuk secara identik dalam berbagai sistem hukum, sehingga konsep *levering* harus diletakkan secara hati-hati dalam konteks hukum pertanahan Indonesia. Sistem pertanahan berbasis Torrens memberikan sentralitas yang kuat kepada register dalam menentukan dan mempublikasikan kepemilikan terdaftar, sedangkan tradisi hukum Jerman secara konseptual memisahkan kontrak obligatoir dari tindakan disposisi dan pencatatan hak melalui prinsip pemisahan antara perikatan dan pemindahan hak. Sistem Indonesia pasca-UUPA tidak sepenuhnya identik dengan kedua model tersebut, karena jual beli tanah berakar pada asas hukum adat serta didukung akta PPAT dan pendaftaran sebagai mekanisme pembuktian dan publisitas, sementara penguasaan fisik tetap dapat berada pada pihak yang berbeda dari pemegang hak yang telah terdaftar. Konsekuensi analitisnya adalah kasus yang masih berada pada tahap PPJB dan belum mencapai AJB harus dibedakan dari kasus ketika AJB telah dibuat dan sertipikat telah terdaftar atas nama pembeli tetapi penjual masih menguasai rumah, sebab posisi hukum pembeli pada konfigurasi kedua jauh lebih kuat

daripada sekadar pemegang hak tagih kontraktual. Diferensiasi tersebut konsisten dengan penelitian mengenai pembeli rumah yang belum menerima objek dari pengembang dan keterlambatan penyerahan rumah, yang memperlihatkan bahwa tidak terlaksananya *levering* dapat terjadi pada tahapan hukum yang berlainan dan karena itu tidak dapat diberi akibat hukum yang seragam (Pratama, 2022; Aminah, 2024).

Teori akibat hukum Soeroso memberikan kerangka yang lebih presisi untuk mengklasifikasikan konsekuensi tersebut ke dalam perubahan keadaan hukum, perubahan hubungan hukum, dan lahirnya sanksi sebagai akibat dari tindakan yang bertentangan dengan hukum (Soeroso, 2011). Perubahan keadaan hukum terjadi ketika pembeli yang semula hanya menjadi pihak dalam hubungan obligatoir memperoleh kedudukan sebagai pemegang hak yang tercatat setelah AJB dan pendaftaran dilaksanakan, sementara penguasaan fisik yang masih berada pada penjual menciptakan diskoneksi antara status yuridis dan keadaan faktual objek. Perubahan hubungan hukum muncul ketika penjual yang sebelumnya berwenang menguasai tanah kehilangan dasar hak untuk mempertahankan penguasaan tersebut, sedangkan pembeli memperoleh kewenangan menuntut pengosongan, penyerahan nyata, pemenuhan prestasi, atau bentuk pemulihan lain sesuai karakter pelanggaran yang terjadi. Lahirnya sanksi dapat berlangsung melalui rezim wanprestasi berdasarkan Pasal 1238, Pasal 1243, dan Pasal 1267 KUHPerdata apabila kewajiban kontraktual penyerahan tidak dipenuhi, atau melalui Pasal 1365 KUHPerdata ketika penguasaan yang dipertahankan tanpa hak telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Pendekatan yang berorientasi pada pemulihan hak tersebut sejalan dengan gagasan perlindungan hukum sebagai pengayoman terhadap kepentingan subjek hukum serta dengan temuan bahwa kegagalan merealisasikan AJB atau penyerahan objek menuntut perlindungan yang tidak berhenti pada pengakuan formal terhadap transaksi (Rahardjo, 2000; Utari & Hasna, 2020; Wulandari, 2025).

Tabel 1. Pemetaan Dasar Hukum dan Akibat Yuridis Belum Dilaksanakannya Penyerahan (*Levering*) Objek Jual Beli Tanah dan Bangunan

Dasar hukum	Norma yang dianalisis	Kedudukan terhadap <i>levering</i>	Akibat yuridis terhadap objek
KUHPerdata Pasal 1457, 1458, dan 1459	Jual beli melahirkan kewajiban menyerahkan dan membayar; perjanjian bersifat konsensual; pemindahan hak dibedakan dari lahirnya perikatan	Memisahkan lahirnya kewajiban kontraktual dari tahap realisasi penyerahan	Objek dapat telah terikat secara obligatoir tetapi penguasaan atau pemindahan hak belum berada pada tahap yang sama
KUHPerdata Pasal 1238, 1243, dan 1267	Kelalaian debitur, ganti rugi, pemenuhan atau pembatalan perikatan	Berlaku ketika penjual tidak memenuhi kewajiban penyerahan yang telah jatuh tempo	Objek menjadi sasaran tuntutan pemenuhan prestasi dan penyerahan
UUPA Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 23 ayat (1)–(2)	Pendaftaran untuk kepastian hukum dan kewajiban pendaftaran peralihan Hak Milik	Memberi legitimasi serta kekuatan pembuktian terhadap perubahan pemegang hak	Status yuridis objek dapat beralih meskipun penguasaan fisiknya belum diserahkan
PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal	Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, AJB	Membentuk rangkaian	Pemegang hak terdaftar memperoleh

32 ayat (1), Pasal 37 ayat (1), dan Pasal 40 ayat (1)	PPAT sebagai dasar pendaftaran jual beli, dan kewajiban penyampaian akta	pembuktian dan publisitas peralihan	dasar kuat untuk menuntut pemulihan penguasaan
PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) huruf a	PPAT membuat akta sebagai bukti perbuatan hukum jual beli	Mengautentikasi perbuatan hukum pemindahan hak untuk kepentingan pendaftaran	Memperkuat posisi pembuktian pembeli terhadap objek
Permen ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 Pasal 97 ayat (1)	PPAT wajib memeriksa kesesuaian data dan memastikan objek tidak bersengketa	Berfungsi sebagai kontrol preventif sebelum peralihan	Mengurangi risiko sengketa mengenai status yuridis objek
KUHPperdata Pasal 1365	Perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian melahirkan kewajiban mengganti kerugian	Relevan ketika penguasaan pascaperalihan dipertahankan tanpa dasar hak	Objek dapat diperintahkan untuk dikosongkan dan diserahkan melalui putusan pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Gto memperlihatkan konfigurasi ketika *juridische levering* telah direalisasikan melalui AJB dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 342 kepada pembeli, tetapi pihak penjual tetap mempertahankan penguasaan fisik tanah dan bangunan sehingga *feitelijke levering* tidak terlaksana. Pada konfigurasi tersebut, akibat hukumnya bukan lagi ketiadaan peralihan hak secara yuridis, melainkan lahirnya keadaan penguasaan faktual yang tidak bersesuaian dengan kedudukan pemegang hak yang tercatat dan karenanya memerlukan tindakan pemulihan terhadap penguasaan objek. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan kedudukan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya sepanjang sesuai dengan surat ukur dan buku tanah, sementara Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata menuntut pelaksanaan hubungan kontraktual berdasarkan iktikad baik. Amar yang menghukum para tergugat atau pihak yang memperoleh hak dari mereka untuk mengosongkan objek tanpa syarat menunjukkan transformasi hak pembeli dari sekadar pengakuan yuridis menjadi hak yang dapat dipulihkan melalui daya eksekutorial pengadilan. Akibat terhadap objek pada perkara tersebut lebih tepat dikonstruksikan sebagai berakhirnya legitimasi penguasaan penjual dan lahirnya kewajiban menyerahkan penguasaan nyata kepada pemegang hak yang sah, sejalan dengan konsepsi Rahardjo bahwa perlindungan hukum harus memungkinkan subjek menikmati hak yang telah diberikan kepadanya oleh hukum (Rahardjo, 2000).

Karakter yang lebih kompleks terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 242/Pdt.G/2023/PN Kpn, karena pembeli telah melalui PPJB dan kuasa menjual pada tahun 2015, AJB Nomor 173/2019, serta balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 164 pada 30 Januari 2020, tetapi penjual beserta keluarganya tetap mempertahankan penguasaan tanah dan bangunan. Dalil tergugat bahwa rangkaian dokumen tersebut sebenarnya merupakan modifikasi hubungan utang-piutang menimbulkan persoalan pembuktian mengenai apakah akta autentik dapat dikesampingkan hanya dengan konstruksi hubungan hukum alternatif yang tidak ditopang alat bukti sebanding. Pasal 1868 KUHPperdata memberikan karakter autentik kepada akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, sedangkan Pasal 1870 KUHPperdata memberikan kekuatan pembuktian sempurna terhadap akta autentik bagi para pihak beserta pihak yang memperoleh hak dari mereka sepanjang keautentikannya tidak dipatahkan menurut hukum. Perintah pengosongan yang disertai uang paksa sebesar seratus ribu rupiah untuk setiap hari keterlambatan menunjukkan bahwa pengadilan tidak sekadar menentukan siapa pemegang hak, tetapi juga membentuk tekanan yuridis agar pemisahan antara kepemilikan formal dan penguasaan aktual tidak dipertahankan tanpa batas, yang secara metodologis bersesuaian dengan kewajiban hakim dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 untuk menggali, mengikuti, dan memahami nilai hukum serta rasa

keadilan yang hidup dalam masyarakat. Temuan tersebut mendukung argumentasi bahwa eksekusi riil merupakan mekanisme pemulihan yang relevan ketika hak yuridis telah berada pada pembeli tetapi penyerahan nyata masih ditahan oleh pihak yang tidak lagi mempunyai dasar penguasaan, sebagaimana ditunjukkan pula oleh Wijaya (2024).

Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk memperlihatkan benturan antara pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 4674 berdasarkan AJB Nomor 79/2023 dan pihak yang mempertahankan penguasaan fisik dengan mendasarkan klaimnya pada kuitansi jual beli di bawah tangan tertanggal 12 Agustus 2011. Konstruksi pembelaan tersebut kehilangan kekuatan ketika kronologi menunjukkan bahwa pihak yang diklaim sebagai penjual dalam kuitansi baru memperoleh tanah dari pemilik sebelumnya pada Desember 2011, sehingga secara kausal orang tersebut belum mempunyai hak yang dapat dialihkan pada Agustus 2011. Prinsip *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* memperoleh relevansi langsung karena seseorang tidak dapat memindahkan hak yang pada saat transaksi belum berada dalam kekuasaannya, sedangkan Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1365 KUHPerdara menyediakan dasar untuk menilai iktikad baik serta sifat melawan hukum dari penguasaan yang merugikan pemegang hak yang sah. Perintah pengadilan agar tergugat mengosongkan, meninggalkan, dan menyerahkan tanah serta bangunan kepada para penggugat menunjukkan bahwa penguasaan fisik yang semula merupakan fakta sosial dapat berubah menjadi keadaan hukum yang wajib dihentikan melalui amar yang bersifat kondemnator. Penalaran tersebut mencerminkan hukum progresif bukan dalam arti mengabaikan hukum positif, melainkan menggunakan pembuktian, kronologi, iktikad baik, dan norma kepemilikan untuk mencegah penguasaan faktual tanpa dasar mengalahkan hak yang diperoleh secara sah (Rahardjo, 2009; Wulandari, 2025).

Penggunaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam sengketa semacam ini memerlukan kualifikasi karena Pasal 1 angka 3 mendefinisikan pelaku usaha berdasarkan kegiatan usaha dalam berbagai bentuk, sehingga transaksi murni antarperorangan yang tidak dilakukan dalam kapasitas usaha tidak secara otomatis ditempatkan dalam hubungan konsumen dan pelaku usaha. Apabila penjual berkedudukan sebagai developer atau pelaku usaha properti, Pasal 4 huruf h memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh kompensasi, ganti rugi, atau penggantian apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian, sedangkan Pasal 7 huruf a, huruf b, dan huruf g membebankan kewajiban beriktikad baik, memberikan informasi yang benar, serta memberikan kompensasi apabila prestasi tidak sesuai dengan perjanjian. Pada transaksi antarperorangan, basis normatif yang lebih langsung tetap terletak pada KUHPerdara, UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan hukum pembuktian pertanahan, sedangkan prinsip perlindungan konsumen dapat berfungsi secara argumentatif apabila karakter transaksinya memenuhi unsur pelaku usaha sebagaimana ditentukan undang-undang. Mahkamah Agung melalui Rumusan Kamar Perdata dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 menghubungkan perlindungan pembeli beriktikad baik dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dan mensyaratkan prosedur pembelian yang sah serta kehati-hatian dalam memeriksa status tanah, sedangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 158 K/Pdt/2005 dan Nomor 403 PK/Pdt/2015 mengakui pembeli yang memperoleh tanah melalui PPAT sesuai ketentuan sebagai pembeli beriktikad baik yang patut dilindungi. Standar objektif tersebut menunjukkan bahwa iktikad baik bukan sekadar keadaan psikologis pembeli, melainkan perilaku hukum yang dapat diverifikasi melalui prosedur, dokumen, pemeriksaan status objek, dan kewajiban transaksi, suatu konstruksi yang juga menjelaskan mengapa perlindungan terhadap pembeli harus dipertahankan ketika kegagalan penyerahan berasal dari penjual dan bukan dari kelalaian pembeli sendiri (Utari & Hasna, 2020; Wulandari, 2025).

Konstruksi normatif tersebut menghasilkan diferensiasi akibat hukum berdasarkan tahapan transaksi, sebab objek yang baru terikat dalam PPJB tidak memiliki status yang identik dengan objek yang AJB-nya telah dibuat atau objek yang sertipikatnya telah tercatat atas nama pembeli tetapi penguasaan fisiknya masih berada pada penjual. Pada tahap sebelum AJB dan pendaftaran, kepentingan pembeli terutama bersifat obligatoir sehingga pelanggaran kewajiban penjual dapat melahirkan tuntutan pemenuhan prestasi, pernyataan lalai berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, atau pilihan pemenuhan maupun pembatalan beserta ganti rugi berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara. Pada tahap ketika AJB dan pendaftaran telah menempatkan hak pada pembeli tetapi *feitelijke levering* belum dilaksanakan, penjual yang mempertahankan objek tanpa dasar hukum tidak dapat lagi diperlakukan hanya sebagai debitur yang terlambat berprestasi apabila perilakunya telah

melanggar hak subjektif pembeli dan memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdota. Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 membangun infrastruktur kelembagaan serta pembuktian untuk menjamin keteraturan data yuridis, tetapi efektivitas kepemilikan tetap memerlukan instrumen perdata dan peradilan apabila data kepemilikan yang sah tidak diikuti penyerahan penguasaan nyata. Kontribusi teoretis dari konstruksi tersebut terletak pada pemahaman bahwa belum dilaksanakannya *levering* harus dianalisis sebagai spektrum ketidaksempurnaan realisasi hak, mulai dari belum lahirnya hak kebendaan pada tahap obligatoir sampai terjadinya disjungsi antara *title* dan *possession* setelah peralihan yuridis, sedangkan putusan pengosongan berfungsi menyatukan kembali status hukum objek dengan penguasaan faktual yang seharusnya mengikuti hak pembeli (Soeroso, 2011; Fahmal, 2020).

Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap tanah dan bangunan yang belum dilakukan penyerahannya (*Levering*)

Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap tanah dan bangunan yang belum dilakukan penyerahannya (*levering*) harus dibangun dari perbedaan antara perlindungan preventif sebelum sengketa muncul dan perlindungan represif setelah hak pembeli terganggu, karena kedua bentuk tersebut bekerja pada tahapan hubungan hukum yang berbeda. Dalam perspektif Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum berfungsi mengalokasikan kekuasaan kepada subjek hukum agar kepentingannya dapat dipertahankan dan dinikmati, sehingga hak pembeli tidak cukup diakui secara abstrak apabila penguasaan objek tetap berada pada penjual atau pihak ketiga tanpa dasar yang sah (Rahardjo, 2000). Gagasan tersebut memperoleh dimensi yang lebih substantif dalam hukum progresif yang menolak pemisahan antara validitas formal dan realisasi keadilan, sebab hukum harus diarahkan pada manusia yang konkret dan pada pemulihan kerugian yang benar-benar dialami akibat terhalangnya penguasaan objek (Rahardjo, 2009). Dari sisi akibat hukum, Soeroso menempatkan perubahan hak, kewajiban, keadaan hukum, dan lahirnya sanksi sebagai konsekuensi dari peristiwa hukum, sehingga tidak diserahkannya objek setelah pembayaran atau setelah peralihan yuridis harus dibaca sebagai keadaan yang memicu hak baru bagi pembeli untuk menuntut pemenuhan, pengosongan, ganti rugi, atau pemulihan lain sesuai sifat pelanggaran (Soeroso, 2011; Fahmal, 2020). Pendekatan normatif tersebut konsisten dengan metode penelitian hukum yang menilai keterkaitan antara norma, asas, doktrin, dan putusan pengadilan sebagai satu konstruksi argumentasi yuridis yang terintegrasi (Tim Prodi Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, 2025).

Perlindungan preventif pertama bertumpu pada Pasal 1320 KUHPerdota mengenai syarat sah perjanjian dan Pasal 1338 ayat (1) serta ayat (3) KUHPerdota mengenai kekuatan mengikat kontrak dan kewajiban melaksanakannya dengan itikad baik, karena kepastian terhadap *levering* harus dirancang sejak tahap pembentukan hubungan kontraktual. Klausul mengenai batas waktu pengosongan, tanggal penyerahan fisik, kondisi objek saat diserahkan, larangan pengalihan kepada pihak ketiga, konsekuensi keterlambatan, serta kewajiban menyerahkan dokumen pertanahan perlu dirumuskan secara tegas agar kelalaian penjual dapat diidentifikasi sebagai pelanggaran yang terukur dan tidak bergantung pada interpretasi sepihak. Dalam transaksi yang belum dapat langsung dituangkan ke dalam AJB, PPJB notariil dapat berfungsi sebagai instrumen pengamanan obligatoir sepanjang substansinya tidak digunakan untuk menggantikan persyaratan pemindahan hak yang diwajibkan hukum pertanahan, sebagaimana diperlihatkan penelitian mengenai tidak terlaksananya AJB, rumah yang belum diserahkan, dan kedudukan PPJB sebelum balik nama (Utari & Hasna, 2020; Pratama, 2022; Rahmawati, 2023). Kebutuhan tersebut meningkat ketika objek belum dapat diserahkan akibat kendala administratif atau tindakan pihak penjual, sebab keterlambatan *levering* dapat memindahkan risiko ekonomi kepada pembeli yang telah memenuhi kewajibannya tanpa memperoleh manfaat yang seharusnya melekat pada objek transaksi (Aminah, 2024). Penafsiran teleologis terhadap Pasal 1338 KUHPerdota menempatkan kontrak bukan hanya sebagai bukti terbentuknya konsensus, tetapi juga sebagai instrumen distribusi risiko yang harus mencegah salah satu pihak menikmati pembayaran sambil menunda penyerahan objek tanpa batas waktu yang dapat dipertanggungjawabkan.

Perlindungan preventif kedua terletak pada penguatan prosedur pertanahan melalui PPAT, karena Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menempatkan PPAT sebagai pejabat yang melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, sedangkan Pasal 2 ayat (2) huruf a memasukkan jual beli

dalam cakupan perbuatan tersebut. Kewajiban kehati-hatian diperjelas melalui Pasal 97 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 yang mengharuskan PPAT memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis sertifikat dengan pangkalan data elektronik serta memastikan objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan tidak berada dalam sengketa. Norma itu tidak layak ditafsirkan semata sebagai tata kerja administratif, karena pemeriksaan status objek merupakan mekanisme preventif yang membatasi kemungkinan pembeli memperoleh tanah bermasalah, dibebani kepentingan pihak lain, atau berada dalam kondisi faktual yang akan menghambat penyerahan nyata. Tanggung jawab profesional PPAT memperoleh relevansi ketika ketidakcermatan dalam pemeriksaan maupun pengurusan peralihan menghasilkan kerugian bagi pembeli, sebagaimana dikaji dalam penelitian mengenai perlindungan pembeli akibat kelalaian PPAT dan tanggung jawab PPAT dalam proses balik nama (Wahyuningrum & Badriyah, 2024; Ridwan, 2023). Posisi tersebut memperlihatkan bahwa keamanan pembeli tidak hanya ditentukan oleh iktikad penjual dan kualitas kontrak, tetapi juga oleh bekerjanya kontrol profesional sebelum pembayaran dan peralihan hak menghasilkan keadaan hukum yang sulit dipulihkan.

Pendaftaran tanah membentuk lapisan perlindungan berikutnya karena Pasal 19 ayat (1) UUPA memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran untuk menjamin kepastian hukum, sedangkan Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) UUPA mengharuskan peralihan Hak Milik didaftarkan dan memberikan kekuatan pembuktian terhadap pencatatan tersebut. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menempatkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sementara Pasal 37 ayat (1) mensyaratkan akta PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak melalui jual beli, sehingga registrasi membentuk asas publisitas yang memperjelas status pemegang hak. Modernisasi melalui Pasal 84 ayat (1) sampai dengan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memungkinkan pendaftaran tanah secara elektronik serta memberikan kedudukan sebagai alat bukti hukum yang sah kepada data, informasi, dan dokumen elektronik yang dihasilkan dari sistem tersebut. Pada tingkat kelembagaan, Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 menempatkan pendaftaran tanah, pengendalian penguasaan dan pemilikan, serta penanganan dan pencegahan sengketa pertanahan sebagai bagian dari fungsi BPN, sehingga kualitas perlindungan pembeli juga berkaitan dengan reliabilitas sistem administrasi pertanahan. Pendaftaran tetap harus dipadukan dengan pemeriksaan keadaan faktual objek karena sertifikat yang telah tercatat atas nama pembeli tidak secara otomatis menghasilkan penguasaan rumah atau tanah apabila pihak sebelumnya tetap menolak melakukan *feitelijke levering*.

Iktikad baik menjadi standar yang mempertemukan dimensi preventif dan represif karena Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tidak hanya menuntut kejujuran dalam pelaksanaan perjanjian, tetapi memungkinkan penilaian terhadap kepatutan perilaku pembeli ketika memperoleh objek tanah. Rumusan Kamar Perdata dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 mensyaratkan pembeli beriktikad baik menempuh prosedur dan dokumen yang sah, meneliti status tanah, memastikan kewenangan penjual, memeriksa kemungkinan sita atau jaminan, serta melakukan kehati-hatian terhadap riwayat hubungan hukum objek yang dibelinya. Standar tersebut mengoreksi pemahaman subjektif bahwa iktikad baik cukup didasarkan pada ketidaktahuan pembeli terhadap cacat transaksi, sebab perlindungan menghendaki adanya tindakan objektif yang menunjukkan kehati-hatian sebelum transaksi dilaksanakan. Wulandari menempatkan iktikad baik sebagai parameter utama perlindungan dalam sengketa kepemilikan, sedangkan Utari dan Hasna menunjukkan bahwa posisi pembeli juga harus dinilai berdasarkan prosedur transaksi dan tindakan penjual ketika realisasi jual beli kemudian terhambat (Wulandari, 2025; Utari & Hasna, 2020). Pemetaan basis normatif dan bentuk perlindungan yang mengikuti tahap hubungan hukum tersebut dirumuskan pada Tabel 1 untuk menunjukkan bahwa perlindungan terhadap pembeli tidak berasal dari satu norma tunggal.

Tabel 2. Pemetaan Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pembeli Berdasarkan Tahapan Transaksi dan Risiko Hukum

Tahap/Risiko	Dasar hukum utama	Instrumen perlindungan	Implikasi bagi pembeli
--------------	-------------------	------------------------	------------------------

Pembentukan perjanjian	Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) dan (3) KUHPerdato	Klausul waktu penyerahan, pengosongan, penalti, larangan pengalihan, dan kewajiban dokumen	Memperjelas prestasi penjual serta menentukan parameter wanprestasi
Pemeriksaan objek	Pasal 97 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021	Pemeriksaan data fisik, data yuridis, dan status sengketa oleh PPAT	Mengurangi risiko pembelian objek bermasalah
Pembuatan AJB	Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) huruf a PP Nomor 37 Tahun 1998	Akta PPAT sebagai bukti perbuatan hukum jual beli	Memperkuat kedudukan pembuktian dan menjadi dasar pendaftaran
Pendaftaran peralihan	Pasal 19 dan Pasal 23 UUPA; Pasal 32 dan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997	Balik nama dan penerbitan sertifikat atas nama pembeli	Memberikan kepastian dan publisitas status pemegang hak
Pendaftaran elektronik	Pasal 84 ayat (1)–(4) PP Nomor 18 Tahun 2021	Data, informasi, dan dokumen elektronik	Memperkuat keterlacakan dan pembuktian status hak
Pembeli beriktikad baik	Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016	Uji prosedur, dokumen, kewenangan penjual, status sita/jaminan, dan riwayat tanah	Menentukan kelayakan pembeli memperoleh perlindungan
Tidak dipenuhinya penyerahan	Pasal 1238, Pasal 1243, dan Pasal 1267 KUHPerdato	Somasi, pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pembatalan	Memulihkan keseimbangan hubungan kontraktual
Penguasaan tanpa hak setelah peralihan	Pasal 1365 KUHPerdato	Gugatan PMH, pengosongan, penyerahan objek, dan eksekusi riil	Menyatukan kembali hak yuridis dengan penguasaan faktual
Transaksi konsumen properti	Pasal 4 huruf h dan Pasal 7 UU Nomor 8 Tahun 1999	Kompensasi atau ganti kerugian apabila penjual berkualifikasi sebagai pelaku usaha	Memberi lapisan perlindungan tambahan pada hubungan konsumen

Ketika perangkat preventif tidak berhasil dan penjual tetap tidak menyerahkan objek, perlindungan represif harus dibedakan berdasarkan apakah hubungan hukum masih berada pada tahap obligatoir atau hak atas tanah telah beralih secara yuridis kepada pembeli, karena kedua kondisi melahirkan dasar tuntutan yang berbeda. Pada hubungan yang masih bersifat kontraktual, Pasal 1238 KUHPerdato mengenai keadaan lalai, Pasal 1243 mengenai ganti kerugian akibat tidak dipenuhinya perikatan, dan Pasal 1267 mengenai pilihan menuntut pemenuhan atau pembatalan beserta ganti kerugian membentuk instrumen untuk memulihkan keseimbangan prestasi. Ketika hak telah terdaftar atas nama pembeli tetapi penjual atau pihak ketiga masih menguasai objek tanpa dasar yang sah, Pasal 1365 KUHPerdato dapat digunakan sepanjang terpenuhi unsur perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, serta hubungan kausal, sedangkan pada transaksi rumah dengan developer Pasal 4 huruf h dan Pasal 7 huruf a serta huruf g Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dapat memberikan dasar tambahan apabila hubungan para pihak memenuhi kualifikasi konsumen dan pelaku usaha. Kajian Wijaya mengenai eksekusi riil menunjukkan bahwa pemulihan efektif tidak dapat berhenti pada deklarasi siapa pemilik yang sah, karena pembeli memerlukan amar kondemnator yang memungkinkan objek dikosongkan dan diserahkan secara nyata agar hak formal dapat digunakan dalam kehidupan faktual (Wijaya, 2024). Konstruksi tersebut konsisten dengan teori Rahardjo karena perlindungan tidak mencapai tujuan pengayoman apabila pembeli memperoleh sertifikat tetapi tetap tidak dapat menempati, menggunakan, menyewakan, atau memperoleh manfaat ekonomis dari tanah dan bangunan yang telah dibelinya (Rahardjo, 2000; Rahardjo, 2009).

Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Gto memperlihatkan bentuk perlindungan represif ketika AJB telah dibuat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 342 telah dibalik nama

kepada pembeli, tetapi pihak penjual masih menguasai tanah dan bangunan sehingga penyerahan nyata tidak terlaksana. Majelis hakim tidak berhenti pada pengakuan bahwa pembeli merupakan pemegang hak secara yuridis, tetapi menghukum para tergugat atau pihak yang memperoleh hak dari mereka untuk mengosongkan objek tanpa syarat, sehingga amar tersebut menghubungkan kembali status kepemilikan dengan penguasaan faktual. Perlindungan yudisial tersebut memperoleh landasan konstitusional dari Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengenai kekuasaan kehakiman yang merdeka dan secara operasional berkaitan dengan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang mewajibkan hakim menggali, mengikuti, dan memahami nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Dalam perspektif hukum progresif, perintah pengosongan bukan bentuk pengabaian terhadap kepastian formal, melainkan mekanisme untuk menjadikan hak yang telah dibuktikan secara sah memiliki efektivitas terhadap pihak yang mempertahankan objek tanpa dasar hukum (Rahardjo, 2009). Struktur amar tersebut menegaskan karakter restitutif perlindungan represif karena pembeli ditempatkan kembali pada keadaan yang semestinya telah dinikmatinya setelah transaksi dan pendaftaran peralihan hak selesai.

Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor 242/Pdt.G/2023/PN Kpn memberikan konfigurasi represif yang lebih kompleks karena pembeli telah melalui PPJB, kuasa menjual, AJB Nomor 173/2019, dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 164, tetapi penjual beserta keluarganya tetap menolak mengosongkan objek dengan dalil bahwa transaksi sebenarnya merupakan hubungan utang-piutang. Penolakan terhadap konstruksi tersebut menunjukkan bahwa akta autentik dan rangkaian pendaftaran tidak dapat disisihkan semata-mata melalui klaim hubungan hukum alternatif yang tidak didukung pembuktian sebanding, terutama karena Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUHPdata memberikan kedudukan pembuktian khusus kepada akta autentik. Amar yang memerintahkan pengosongan serta menjatuhkan uang paksa sebesar Rp100.000,00 untuk setiap hari keterlambatan memperlihatkan penggunaan instrumen koersif agar tergugat tidak memanfaatkan lamanya proses pelaksanaan putusan sebagai sarana mempertahankan keuntungan dari objek yang tidak lagi berada dalam haknya. Konfigurasi ini menguatkan temuan Wijaya mengenai kebutuhan eksekusi riil sekaligus berkaitan dengan penelitian Aminah mengenai kerugian yang terus berlangsung ketika pembeli tidak dapat memperoleh penyerahan rumah meskipun kewajibannya telah dipenuhi (Wijaya, 2024; Aminah, 2024). *Dwangsom* dalam konteks tersebut mempunyai fungsi koersif sekaligus preventif-sekunder karena dijatuhkan setelah sengketa terjadi tetapi diarahkan untuk mencegah pembangkangan lanjutan terhadap kewajiban pengosongan dan penyerahan.

Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk memperlihatkan perlindungan represif ketika pemegang AJB Nomor 79/2023 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4674 berhadapan dengan pihak yang mendasarkan penguasaannya pada kuitansi jual beli di bawah tangan. Fakta bahwa kuitansi pihak tergugat bertanggal lebih dahulu daripada saat orang yang disebut sebagai penjual memperoleh hak atas tanah memberikan dasar untuk menerapkan prinsip *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, sebab hak yang belum dimiliki tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain. Pengadilan menghukum tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan objek serta membuka kemungkinan pelaksanaan secara paksa dengan bantuan alat negara apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan secara sukarela, yang menunjukkan transformasi perlindungan dari deklarasi normatif menjadi daya pemulihan yang konkret. Penalaran tersebut kompatibel dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 karena pembeli yang memperoleh tanah melalui prosedur yang sah dan menunjukkan kehati-hatian memperoleh posisi perlindungan lebih kuat daripada pihak yang hanya mengandalkan penguasaan fisik atau dokumen yang tidak mampu menjelaskan rantai asal hak secara konsisten. Secara teoritis, perkara Gresik memperlihatkan bahwa perlindungan pembeli tidak menjadikan sertipikat kebal terhadap pengujian, tetapi memberi bobot pembuktian kuat kepada status terdaftar ketika didukung kronologi yang konsisten dan tidak berhasil dipatahkan oleh alas hak tandingan yang sah (Wulandari, 2025).

Konstruksi perlindungan yang memadai bagi pembeli perlu mengintegrasikan kontrak, pemeriksaan pertanahan, pendaftaran, tanggung jawab profesional PPAT, dan remediasi yudisial, karena kelemahan pada satu lapisan dapat mengalihkan risiko kegagalan *levering* kepada pihak yang telah membayar harga serta bertindak dengan iktikad baik. Perbandingan fungsional dengan sistem pertanahan yang memberikan sentralitas lebih besar kepada register memperlihatkan bahwa karakter sistem publikasi Indonesia tetap menghendaki pemeriksaan terhadap alas hak, riwayat tanah, identitas pemegang hak, dan keadaan penguasaan fisik, sehingga prosedur transaksi tidak dapat direduksi

menjadi pemeriksaan sertifikat semata. Perlindungan preventif dapat diperkuat melalui klausul penyerahan dan pengosongan yang menentukan waktu serta akibat keterlambatan secara terukur, pemeriksaan objek oleh PPAT berdasarkan Pasal 97 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, pendaftaran peralihan secara tepat waktu, dan dokumentasi yang memungkinkan pembeli membuktikan pemenuhan kewajiban serta iktikad baiknya apabila sengketa muncul. Perlindungan represif perlu memberikan pilihan remedial yang proporsional berupa pemenuhan prestasi, ganti kerugian, pembatalan, gugatan perbuatan melawan hukum, pengosongan, serta eksekusi riil sesuai tahap peralihan dan bentuk pelanggaran, sedangkan fungsi BPN dalam pendaftaran, pengendalian penguasaan, dan pencegahan sengketa berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 menjadi bagian dari struktur institusional yang mendukung efektivitas perlindungan tersebut. Integrasi ini mempertemukan teori akibat hukum Soeroso, teori perlindungan dan hukum progresif Rahardjo, tanggung jawab PPAT, serta temuan mengenai PPJB, keterlambatan penyerahan, balik nama, dan eksekusi riil, sehingga perlindungan pembeli memperoleh makna sebagai kemampuan hukum untuk memastikan pihak yang memperoleh tanah dan bangunan secara sah benar-benar dapat menguasai serta menikmati objek yang telah menjadi haknya (Soeroso, 2011; Rahardjo, 2000; Rahardjo, 2009; Pratama, 2022; Rahmawati, 2023; Ridwan, 2023; Wahyuningrum & Badriyah, 2024; Aminah, 2024; Wijaya, 2024).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis, belum dilakukannya penyerahan (*levering*) terhadap objek jual beli tanah dan bangunan menimbulkan akibat hukum yang berbeda bergantung pada tahapan peralihan hak yang telah dicapai. Apabila transaksi masih berada pada tahap obligatoir atau PPJB dan belum dilanjutkan dengan AJB serta pendaftaran peralihan hak, pembeli pada prinsipnya memiliki hak personal untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti kerugian, atau pembatalan berdasarkan ketentuan KUHPdata. Apabila AJB telah dibuat dan sertifikat telah beralih atas nama pembeli, tetapi penguasaan fisik masih dipertahankan oleh penjual atau pihak ketiga, persoalan hukumnya bergeser menjadi ketidaksesuaian antara *juridische levering* dan *feitelijke levering*. Dalam kondisi tersebut, penguasaan tanpa dasar hak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang melahirkan kewajiban pengosongan, penyerahan objek, pembayaran ganti kerugian apabila dapat dibuktikan, serta eksekusi riil apabila putusan tidak dilaksanakan secara sukarela. Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Gto, Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 242/Pdt.G/2023/PN Kpn, dan Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk memperlihatkan pola bahwa pengadilan memberikan prioritas pada kekuatan pembuktian AJB, pendaftaran hak, kronologi transaksi, dan iktikad baik pembeli, serta memerintahkan pengosongan dan penyerahan objek ketika penguasaan fisik tidak lagi memiliki dasar hukum yang sah.

Perlindungan hukum bagi pembeli harus ditempatkan dalam dua dimensi yang saling melengkapi, yakni perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif dilakukan melalui pemeriksaan status fisik dan yuridis objek, verifikasi kewenangan penjual, pembuatan PPJB dan AJB secara tepat, pengaturan klausul mengenai waktu penyerahan dan pengosongan, pendaftaran peralihan hak, serta pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh Notaris dan PPAT. Perlindungan represif diberikan melalui gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, tuntutan pemenuhan prestasi, ganti kerugian, pengosongan, penyerahan objek, *dwangsom*, dan eksekusi riil dengan bantuan alat negara apabila diperlukan. Pembeli yang beriktikad baik patut memperoleh perlindungan apabila telah menempuh prosedur yang sah, memeriksa status objek secara wajar, memenuhi kewajiban pembayaran, dan tidak mengetahui adanya cacat hukum yang tersembunyi. Konstruksi perlindungan tersebut menegaskan bahwa kepastian hukum dalam jual beli tanah dan bangunan tidak cukup berhenti pada pengakuan formal terhadap kepemilikan, tetapi harus menjamin bahwa pembeli benar-benar dapat menguasai, menggunakan, dan menikmati objek yang secara sah telah menjadi haknya.

DAFTAR PUSTAKA

Aminah, S. (2024). *Analisis perlindungan hukum konsumen dalam transaksi jual beli rumah yang mengalami keterlambatan penyerahan (levering) oleh pelaku usaha* [Tesis magister, Universitas Airlangga].

- Apriandini, D., & Sudiro, A. (2023). Kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang belum mendapatkan pemecahan sertipikat dari developer yang dipailitkan. *Binamulia Hukum*, 12(1), 57–64. <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.435>
- Batista, F. D., Sariwati, R., & Ariyanti, A. (2023). Akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Bhirawa Law Journal*, 4(1), 41–48. <https://doi.org/10.26905/blj.v4i1.10306>
- Fahmal, M. (2020). *Perbuatan hukum dalam hukum perdata*. Prenadamedia Group.
- Junianto, A., Yuningsih, D., Anggriyani, R., & Umar, W. (2025). Perlindungan hukum pembeli dalam perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat terhadap ahli waris. *Jurnal Rechtsens*, 14(1), 119–138. <https://doi.org/10.56013/rechtsens.v14i1.4221>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.
- Kurniadi, M., Nelson, F. M., & Latumeten, P. E. (2024). Kedudukan pembeli beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3540K/PDT/2019). *Indonesian Notary*, 5(3), Article 1. <https://doi.org/10.21143/notary.vol5.no3.1>
- Pengadilan Negeri Gorontalo. (2022). *Putusan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Gto*.
- Pengadilan Negeri Gresik. (2024). *Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk*.
- Pengadilan Negeri Kepanjen. (2023). *Putusan Nomor 242/Pdt.G/2023/PN Kpn*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Pratama, A. (2022). *Perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah yang belum diserahkan oleh developer* [Tesis magister, Universitas Indonesia].
- Putri, A. K., Afriana, A., & Kusmayanti, H. (2022). Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah: Telaah yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3500 K/PDT/2018. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 3(2), 260–276. <https://doi.org/10.23920/jphp.v3i2.763>
- Rahardika, I. U., Astariyani, N. L. G., & Sumardika, I. N. (2023). Pencatatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli notariil atas tanah terdaftar pada kantor pertanahan. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 8(2), 213–225. <https://doi.org/10.24843/AC.2023.v08.i02.p1>
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, S. (2009). *Hukum progresif: Sebuah sintesa hukum Indonesia*. Genta Publishing.
- Rahmawati, S. (2023). *Kedudukan akta PPJB dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli properti terhadap objek yang belum dilakukan balik nama* [Tesis magister, Universitas Gadjah Mada].
- Retnowati, T., & Boediningsih, W. (2023). Kekuatan hukum pembeli tanah Petok D yang tidak diakui jual belinya oleh ahli waris. *E-Jurnal Spirit Pro Patria*, 9(1), 1–16. <https://doi.org/10.29138/spirit.v9i1.2215>
- Ridwan, M. (2023). *Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Akta Jual Beli tanah yang belum mengalami balik nama* [Tesis magister, Universitas Padjadjaran].
- Rivaldi, M. N. A., & Supriatna, R. (2023). Akibat hukum perjanjian jual beli rumah perseorangan yang objek jual belinya tidak diserahkan. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 3(2), 117–122. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i2.2999>

- Setiarto, A. Y., & Musyafah, A. A. (2023). Tinjauan yuridis pembuatan perjanjian akta jual beli tanah waris yang tidak dibagi (Studi kasus di Kantor PPAT Brebes). *JIIP: Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 6(8), 6234–6243. <https://doi.org/10.54371/jiip.v6i8.2289>
- Soeroso, R. (2011). *Pengantar ilmu hukum*. Sinar Grafika.
- Subair, L., Salmi, S., Kamal, K., & Puspitasari, E. (2025). Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. *PRAJA: Jurnal Ilmiah Pemerintahan*, 13(2), 169–187. <https://doi.org/10.55678/prj.v13i2.1922>
- Sulaemaniyah, N., & Umami, A. M. (2024). Analisis yuridis perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik berdasarkan Putusan MA Nomor 3753 K/Pdt/2020. *Private Law*, 4(1), 73–81. <https://doi.org/10.29303/prlw.v4i1.3918>
- Tanoto, D., & Nurdin, A. R. (2022). Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas jual beli hak atas tanah. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 10(7), 1650–1662. <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i07.p16>
- Tim Prodi Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya. (2025). *Buku pedoman penulisan tesis Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya*. Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.*
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.*
- Utari, F., & Hasna, H. (2020). Perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak terlaksananya Akta Jual Beli akibat penolakan dari sebagian ahli waris pihak penjual berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 1(2), 191–209. <https://doi.org/10.23920/jphp.v1i2.247>
- Wahyuningrum, D. A., & Badriyah, S. M. (2024). Perlindungan hukum untuk pembeli akibat kelalaian PPAT dalam perjanjian jual beli tanah. *Notarius*, 17(1), 232–247. <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.42068>
- Wijaya, H. (2024). *Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang belum diserahkan (levering) melalui eksekusi riil dalam perkara perdata* [Tesis magister, Universitas Brawijaya].
- Wulandari, L. S. (2025). Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah. *Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan*, 4(1), 276–288. <https://doi.org/10.55606/inovasi.v4i1.4302>