**PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERIKTIKAD BAIK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

**(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2963K/PDT/2016)**

**Niswatul Hamidah**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

niswatulhamidah@mhs.unesa.ac.id

**Indri Fogar Susilowati**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)  
indrifogar@unesa.ac.id

**Mahendra Wardhana**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)  
[mahendrawardhana@unesa.ac.id](mailto:mahendrawardhana@unesa.ac.id)

Abstrak

Setiap sengketa hak dalam suatu kontrak yang sebelumnya telah memenuhi syarat merupakan hal yang jamak terjadi di masyarakat. Dalam pembentukan kontrak akan menuntut adanya itikad baik dari para pihak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Permasalahan yang diangkat merujuk pada Perkara No 2963K/Pdt/2016 dimana Pihak Tergugat 3 tidak mendapat perlindungan hukum yang cukup. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengentahui batas-batas itikad baik dalam suatu perjanjian dan tentang perlindungan terhadap pihak yang melakukan perkatan dengan itikad baik dalam putusan No.2963K/Pdt/2016. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Jenis bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum prrmer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Teknik pengumpulan yang digunakan adalah dengan cara studi kepustakaan terhadap sumber-sumber hukum. Teknik analisis yang digunakan dengan melakukan telaah mendalam dari isu hukum yang kemudian dihubungan dengan sumber bahan hukum dan dinilai hubungan-hubungan yang terdapat didalamnya. Peralihan hak atas tanah dapat melalui beberapa cara salah satunya adalah melalui jual beli. Proses jual beli atas tanah secara umum dilakukan melalui suatu kontrak yang dibuat oleh kedua belah pihak. Pada Putusan No 2963K/Pdt/2016 pembeli yang beritikad baik seharusnya mendapatkan perlindungan menurut Sema 7/2012. Pihak Tergugat 3 sebagai pihak pembeli yang beritikad baik dapat melakukan upaya gugatan terhadap Pihak Tergugat 1 untuk mendapatkan ganti kerugian dengan merujuk pada Pasal 1499 ayat (2) KUHPerdata.

**Kata Kunci:** Perjanjian Jual Beli, Itikad Baik, Perlindungan Hukum.

Abstract

Every rights dispute in a contract that has previously fulfilled the requirements is a common thing in society. In forming the contract, it will demand good faith from the parties as regulated in Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code (KUHPerdata) which states that agreements must be carried out in good faith. The issues raised refer to Case No. 2963K / Pdt / 2016 in which Defendant 3 did not receive sufficient legal protection. The purpose of this research is to identify the boundaries of goodwill in an agreement and about the protection of parties who make a complaint in good faith in decision No.2963K / Pdt / 2016. This study uses a normative juridical method using a statutory approach, a conceptual approach and a case approach. The types of legal materials used include primary legal materials, secondary legal materials and non-legal materials. The collection technique used is by means of literature study of legal sources. The analysis technique is used by conducting an in-depth study of legal issues which is then linked to the source of legal material and assessed the relationships contained therein. The transfer of land rights can take several ways, one of which is through buying and selling. The process of buying and selling land is generally carried out through a contract made by both parties. In Decision No. 2963K / Pdt / 2016 buyers with good intentions should receive protection according to Sema 7/2012. Defendant 3 as a buyer in good faith may file a lawsuit against Defendant 1 for compensation by referring to Article 1499 paragraph (2) of the Civil Code.

**Keywords:** Sale and Purchase Agreement, Good Faith, Legal Protection.

**PENDAHULUAN**

Setiap sengketa hak dalam suatu kontrak yang sebelumnya telah memenuhi syarat sah terbentuknya kontrak merupakan hal yang jamak terjadi di masyarakat. Walaupun demikian sengketa hak tersebut sering

menggunakan alasan itikad baik para pihak pada tahap penyusunan kontrak. Sengketa hak yang menggunakan dalil itikad baik para pihak membutuhkan pengukuran dan penentuan. Pengadilan dalam hal ini merupakan insitiusi yang memiliki kewenangan dalam upaya untuk menyelesaikan sengketa, pengadilan untuk memutus sengketa tersebut dituntut untuk mencari dan menemukan fakta hukum serta nilai kebenaran dan keadilan untuk kemudian dapat memberikan argumentasi mengenai ukuran itikad baik yang bersifat abstrak untuk suatu kasus yang bersifat individual kongkrit (Manery 2017).

Itikad baik dalam kontrak telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (kemudian disebut KUHPerdata) yang menyatakan persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan merujuk pada pasal tersebut maka itikad baik dalam suatu kontrak memiliki arti sebagai suatu persetujuan yang dilakukan menurut kepatutan dan keadilan. Dalam suatu kontrak itikad baik merupakan tuntutan yang ditujukan kepada para pihak dalam pembuatan suatu kontrak. Itikad baik diatur secara bersamaan dengan asas kekuatan mengikat perjanjian yang bersifat seperti undang-undang atau yang dikena sebagai asas *pacta sunt servanda* serta asas kebebasan berkontrak dan asas konsensuil. Tetapi problem dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata tersebut adalah tidak memuat penjelasan yang merinci apa yang dimaksud ‘itikad baik’ tersebut. Dampak yang terjadi adalah muncul kesulitan untuk melakukan pengukuran bagaimana yang disebut sebagai itiakd baik dan bagaimana kemudian diterapkan untuk mengetahui apakah suatu pihak telah melakukan kontrak menyetujui suatu kontrak berdasarkan itikad baik. Beberapa ahli berpendapat bahwa itikad baik yang dalam KUHPer akan terkait dengan niat yang ada di dalam pikiran para pihak yang melakukan kontrak (Hardjowahono 2013).

Itikad baik kemudian seringkali dimaknai secara harfiah bahwa para pihak dalam membuat suatu kontrak harus saling percara serta memiliki keyakinan bahwa pihak yang mengikatkan diri dalam kontrak akan bertindak sebagaimana yang dimaksudkan untuk memenuhi apa yang diperjanjikan dalam kontrak. Itikad baik yang bersifat abstrak kemudian seringkali menimbulkan ketidakpastian hukum. Hal ini terjadi karena setiap pihak yang terikat dalam kontrak memiliki kepentingan yang ingin dicapai dengan cara yang telah disepakati sebelumnya. Tetapi pada dasarnya setiap pihak memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan yang telah dituangkan dalam kontrak.

Wirjono Prdjodikoro dan Subekti memaknai itikad baik (*te goeder trouw*) sebagai kondisi ‘kejujuran’ dari pihak yang terikat dalam kontrak. Itikad baik kemudian dibagi menjadi dua jenis yaitu itikad baik pada saat mengadakan perikatan dan itikad baik pada saat memenuhi apa yang menjadi hak dan kewajiban dari hubungan hukum yang telah dibuat sebelumnya. Martijn Hasselin mengatakan bahwa itikad baik yang objektif akan merujuk pada konsep normatif (Ayu 2019). Itikad baik merupakan norma yang bersifat terbuka (*open norm*), yaitu norma yang memerlukan penafsiran dengan kongkretisasi secara kasuistik dengan mempertimbangkan kondisi yang terjadi (Hardjowahono 2013).

Kontrak menjadi tradisi hukum yang hidup di berbagai sistem hukum yang ada di dunia. Kontrak pada dasarnya adalah tentang konsepsi timbal balik antara perjanjian (persetujuan/*overeenkomsten/agreements*) dengan perikatan (*verbintenissen/obligations*). Sehingga hukum perjnajian (*law of contracts*, *overeenkomstenrecht*) juga dimaknai sebagai dari hukum hukum perikatan (*verbintenissenrecht/law of obligations*) (Salim 2015). Dalam sebuah perjanjian akan terjadi suatu peralihan sumber daya dari pihak-pihak yang terikat secara sukarela (*voluntary transfer of resource*). Ketika kontrak dibuat maka akan terdapat harapan pemenuhan perbuatan dari para pihak yang terikat (*fulfillment of expectations engendered by a binding promise*). Dalam suatu kontrak maka akan tercipta hak perorangan untuk dapat mengajukan suatu tuntutan (*personal rights to claim*) dan disisi lain juga munculnya kewajiban untuk melaksanakan suatu perbuatan tertentu (*duty to render performance*). Objek kontrak dapat meliputi apa saja selama tidak melanggar peraturan perundang-undangan salah satunya adalah kontrak dalam jual beli tanah (Hardjowahono 2013).

Kontrak jual beli tanah, dimana objek perjanjiannya yaitu sebidang tanah yang menurut hukum buktinya berupa sertifikat Hak Atas Tanah. Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang digunakan atau dimanfaatkan menurut hak dan kewajiban yang berimbang, baik untuk memenuhi kebutuhan pribadi maupun masyarakat (Hapsari 2017). Tanah yang merupakan kebutuhan pokok manusia sebagai tempat tinggal atau pembangunan, menjadikan tanah memiliki nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia. Perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat harus bersifat tunai, terang dan jeals, maksudnya jual beli dan perpindahan hak milik atas tanah sudah terjadi apabila antara penjual dan pembeli sudah mencapai kata sepakat tentang harga dan barangnya (Fuady 2001).

Hak milik atas tanah pada dasarnya suatu hak atas tanah yang telah diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dimana hak milik merupakan hak turun temurun yang dapat beralih maupun dialihkan kepada pihak lain. Dalam perpindahan hak atas tanah maka diperlukan suatu kontrak atau perjanjian yang dituangkan dalam suatu akta perjanjian. Hal tersebut dapat dilihat dengan mengacu pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) yang menyatakan sebagai berikut:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Permbuatan perjanjian jual beli tanah harus dengan akta jual beli tanah yang dalam hal ini dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah. Hal ini untuk mewujudkan kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, maka PP Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana UUPA mengisyaratkan bahwa setiap terjadinya peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan membuat akta otentik oleh dan dihadapan PPAT sebagai alat bukti yang kuat.

Pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, pemerintah telah memberikan perlindungan hidup terhadap kepemilikan hak atas tanah, berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah, diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Salah satu permasalah dalam kasus perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tentang jual beli tanah, seperti pada Perkara No 2963K/Pdt/2016 mengenai Penggugat yang melakukan jual beli tanah dengan pihak Tergugat 1 yang sebelumnya telah tertuang dalam Akta Jual Beli No 148/Kec. Luwuk/1991 pada tanggal 6 April 1991 dan telah keluar Sertipikat No 711/2009 atas nama Yuliana Sukiwun pada tanggal 14 September 2009, tetapi pada tanggal 7 Maret 1985Tergugat 1 telah menyerahkan sebidang tanah tersebut kepada saudaranya Tergugat 2. Pada tanggal 22 Desember 2011 (Surat Keterangan Jual Beli No 593.2/15/HHP) Tergugat 2 melakukan jual beli sebidang tanah dengan Tergugat 3 dihadapan Kelurahan Hanga-Hanga Permai melalui proses penyerahan oleh Camat Luwuk selaku PPAT Sementara dan terbit Surat Penyerahan No 1250/Kec. Luwuk/2011 pada tanggal 23 Desember sebagai dasar pengajuak sertipikat di Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) Kabupaten Banggai.

Sebelum jual beli dilakukan, Tergugat 3 telah melakukan proses penelitian dokumen pertanahan atas tanah tersebut di kantor kelurahan Hanga-Hanga Permai dan tidak diperoleh informasi bahwa tanah tersebut milik pihak lain sebagaimana Surat Keterangan Kepala Desa Hanga-Hanga No 188/590/DH/X/1996 tanggal 28 Oktober 1996. Pada tanggal 28 Desember 2011 telah diterbitkan sertipikat No 34 Tahun 2012 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banggai atas nama Kartika Handayani, S.STP.

Sengketa Jual beli tanah antara Penggugat (pembeli 1/pemilik asal) melawan Tergugat 3 (pembeli 2) dapat diartikan sebagai perselisihan antar doktrin *nemo plus iurus transferre (ad alium) potests quam ipse babet* (seseorang tidak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimiliki) dengan asas *bona fides* (itikad baik). Posisi hukum dalam sengketa tersebut, menempatkan dua belah pihak pembeli yang beritikad baik yaitu Penggugat dan Tergugat 3, yang mana keduanya menggugat pembatalan sertifikat hak atas tanah akibat itikad buruk penjual (Tergugat 1 dan Tergugat 2), tetapi dalam hal ini Tergugat 3 tidak mendapatkan perlindungan hukum.

Tujuan penelitian dari permasalahan di atas adalah menganalisis batasan itikad baik dalam perjanjian jual beli hak atas tanah antara pemilik asal dengan pembeli beritikad baik dan mengidentifikasi bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2963 K/Pdt/2016.

Kajian pustaka yang akan digunakan dalam penelitian ini antara lain, pertama yaitu tentang perlindungan hukum tentang perlindungan hukum. Kedua, tentang perikatan. Ketiga, tentang perjanjian. Keempat, tentang itikad dalam perjanjian yang menjelaskan tentang itikad baik dan itikad buruk. Kelima, menjelaskan tentang hak atas tanah. Keenam, tentang pendaftaran tanah.

**METODE**

Jenis penelitian hukum ini termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif yaitu dengan menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum. Penelitian yuridis normatif memiliki sumber data yang mengacu pada data sekunder (bahan kepustakan) sehingga tidak diperlukan data lapangan tetapi cukup menggunakan data sekunder yang memiliki bobot dan kualitas tersendiri yang tidak bisa diganti dengan data jenis lainnya.

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang menghasilkan pencapaian berupa persepsi yang seharusnya berdasarkan norma (Marzuki 2013). Isu hukum dalam penelitian ini adalah pertentangan antara apa yang tertuang dalam norma dengan apa yang diputuskan oleh majelis hakim (Soekanto 2007). Dalam penelitian ini menggunakan tiga pendekatan yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan*,* pendekatan konsep dan pendekatan kasus*.*

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang diteliti (Marzuki 2013) selain itu juga melihat bagaimana proses yang dibenarkan dalam peraturan tersebut dan melihat para pihak yang terlibat didalamnya. Pendekatan konseptual digunakan oleh penulis untuk mengungkap teori maupun doktrin para ahli mengenai isu yang dibahas oleh penulis. Peneliti akan mempelajarinya dan menemukan gagasan-gagasan atau ide-ide yang akan melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti yaitu mengenai batasan itikad baik dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dan pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2963 K/Pdt/2016 telah sesuai atau tidak sesuai dengan Pasal 1499 ayat (2) KUHPerdata (Marzuki 2013).

Pendekatan konsep adalah dengan melihat *ratio decidendi* atau pertimbangan-pertimbangan hakim yang digunakan sebagai dasar dalam memutus perkara yang diajukan kepadanya. Tujuan dari pendekatan kasus adalah mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap persoalan hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan maupun penerapan peraturan perundang-undangan (Marzuki 2013).

Sumber bahan hukum yang digunakan meliputi sumber bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non-hukum. Sumber bahan hukum primer adalah sumber yang berasal dari peraturan perundang-undangan maupun putusan atau kebijakan tata usaha. Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPer (*Burgerlijk Wetboek*);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746);
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1988 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta;
7. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (12 September 2012);
8. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 68 /PDT.G/2014/PN. Lwk (Tanggal 8 Juli 2015);
9. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 93/PDT/2015/PT. PAL. (Tanggal 3 Maret 2016);
10. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2963 K/Pdt/2016 (Tanggal 26 Januari 2017).

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi jurnal, makalah, buku, artikel, dokumen resmi maupun penelitian sejenis. Sedangkan, bahan non hukum yang digunakan sebagai pelengkap yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini yaitu dengan cara studi kepustakaan terhadap sumber-sumber hukum. Pengumpulan bahan hukum primer dilakukan dengan cara mengumpulkan regulasi-regulasi berdasarkan pada hierarki peraturan perundang-undangan. Teknik pengumpulan bahan hukum sekunder dan non-hukum dilakukan dengan cara mengumpulkan pustaka pada perpustakaan maupun tempat-tempat lain.

Teknik analisis yang digunakan adalah dengan melakukan telaah secara mendalam dari isu hukum yang kemudian dipertemukan pada sumber bahan hukum lalu kemudian melihat hubungan-hubungan didalamnya hingga kemudian ditarik kesimpulan untuk menjawab isu hukum yang diteliti dan memberikan penilaian atau preskripsi mengenai apa yang seharusnya.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Batasan Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Antara Pemilik Asal Dengan Pembeli Beritikad Baik**

Hukum merupakan aturan yang mengatur segala bentuk hubungan yang ditimbulkan dari tingkah laku warga negara dan semua aparatur negara. Hubungan yang sering terjadi diantara warga negara adlah hubungan jual beli yang pada khususnya, jual beli berobjek tanah. Tanah merupakan suatu kebutuhan yang sering dalam perolehannya menimbulkan suatu problematika(Bruggink 2011).

Tanah merupakan salah satu bagian dari penguasaan negara seperti yang diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) yang berbunyi:

“bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Artinya pemerintah atau negara memiliki kewenangan untuk mengatur segala bentuk pemanfaatan yang diperuntukan sebagaimana telah diatur. Tanah merupakan bagian dari bumi, dan dalam menperoleh status kepemilikan tanah yang dilakukan oleh individu / perseorangan atau kelompok, harus memenuhi persyaratan sesuai regulasi yang ditetapkan pemerintah.

Tanah selain menjadi objek kekayaan negara tetapi juga dapat dijadikan objek hak untuk orang-perorangan dan badan hukum. Tanah sebagai suatu objek dapat dibebankan suatu hak. Tanah yang telah dibebankan hak dapat pula beralih maupun dialihkan kepada subjek lain. Beralihnya hak yang dimaksud disini adalah tanah yang dibebankan suatu hak dalam penguasaan subjek tertentu dapat berpindah kuasa kepada subjek lain dengan melalui satu atau cara tertentu. Kemudian makna kata dialihkan adalah tentang hak milih yang berpindah kuasa kepada subjek lain dengan didasarkan dari suatu perbuatan hukum tertentu yang dilaksanakan secara sengaja oleh penguasa hak dengan maksud agar subjek lain dapat memperoleh hak yang sebelumnya dikuasai subjek pertama.

Dialihkannya suatu hak atas tanah sebagai suatu perbuatan hukum dapat merujuk pada Pasal 26 ayat (2) UUPA mengenai cara-cara pengalihan hak sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Penukaran;
3. Hibah;
4. Pemberian dengan wasiat;
5. Perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak milik atas tanah.

Problematika mengenai tanah sering terjadi karena adanya penerbitan sertifikat ganda yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2963 K/Pdt/2016 yang diterbitkan pada tanggal 26 Jnuari 2017, terdapat sengketa antara Yuliana (selanjutnya disebut penggugat) yang telah membeli sebidang tanah dari Anna (selanjutnya disebut tergugat 1) berdasar pada Akta Jual Beli Nomer 26/ VI/1988 yang menghasilkan Sertifikat Hak Milik Nomor 711 tahun 2009 (14 september 2009) seluas 453 m2.

Tergugat 1 tanpa sepengetahuan penggugat melakukan Tindakan hukum berupa menyerahkan tanah tersebut ke tergugat 2 dan menghasilakn surat penyerahan nomor 1250/ Kec. Luwuk tahun 2011 (23 Desember 2011), surat tersebut sebagai dasar Kartika (tergugat 3) melakukan jual beli terhadap tergugat 2 dan menghasilkan Sertifikat Hak Milik Nomor 34 tahun 2012 (28 mei 2012). Permasalahan tersebut mengenai adanya dua pembeli yang bertindak dengan itikad baik yaitu penggugat sebagai pemilik asal dan tergugat 3 sebagai pembeli beritikad baik, para pihak tersebut secara bersama memiliki Sertifikat Hak Milik yang berbeda tetapi objek tanahnya sama.

Perolehan Sertifikat Hak Milik berasal dari pendaftaran objek yang dimiliki subjek hukum ke BPN. Sistem pendaftaran tanah di berbagai negara dipengaruhi oleh asas hukum digunakan, terdapat dua asas yaitu (Hapsari 2017):

1. Asas *nemo plus yuris* adalah asas yang dimiliki seseorang tidak melebihi hak yang ada padanya dalam peralihan hak atas tanah.
2. Asas itikad baik adalah asas dimana seseorang merupakan orang yang benar-benar sebagai pemilik hak atas yang didasarkan bukti yuridis dan fisik yang tidak melanggar hukum dalam peralihan hak atas tanah tersebut.

Pemberlakuan pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan rasa adil terhadap setiap warga negara, hal tersebut diatur dalam Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”

Hak adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda atau prestasi, sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya, terdapat hubungan hukum atas subjek dan objek. Pasal 22 ayat (2), Pasal 31, Pasal 37 UUPA mengatur bahwa terjadinya hak atas tanah salah satunya melalui penetapan pemerintah. Maksud dari penetapan pemerintah adalah dilakukan penetapan pada objek tanah yang bukti haknya merupakan hak lama seperti bekas tanah adat atau tanah barat.

Dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diterangkan bahwa pemberian hak atas tanah termasuk dalam kategori pembuktian hak baru, yang didahului dengan suatu penetapan pemberian hak atas tanah dari pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilyah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Bentuk hubungan hukum jual beli tanah tersebut, pihak tergugat 1 dan tergugat 2 merupakan pihak yang beritikad buruk, karena tidak adanya kejujuran dalam melakukan perikatan. Suatu perjanjian yang dibentuk harus merujuk pada pasal 1320 KUHPerdata menyatakan tentang 4 syarat pembentukan suatu perjanjian yang sah, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Tergugat 1 dan tergugat 2 tidak menerapkan syarat objektif yaitu suatu sebab yang halal, sehingga perjanjian yang dilakukan dapat dibatalkan oleh hukum. Dalam hal ini tergugat 3 debagai pihak yang dirugikan tidak mengetahui bahwa objek yang dijadikan jual beli tersebut merupakan milik penggugat.

Berdasar pada Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Pihak penggugat mendapatkan sertifikat hak miliknya pada 14 September 2009 dan mengajukan gugatan pada 5 Desember 2014, kurun waktu tersebut belum menunjukkan 5 tahun. Sehingga penggugat dapat membuktikan hak kepemilikan atas tanahnya. Berdasar pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2963 K/Pdt/2016, hakim menyatakan pihak penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut berdasar pada alat bukti yang diajukan berupa akta jual beli dan penggugat merupakan pihak yang dalam penerbitan sertifikat hak milik lebih dahulu dari sertifikat hak milik tergugat 3, Tergugat 3 hanya menunjukkan surat penyerahan.

Meskipun telah dinyatakan secara ekspilisit dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang telah disetujui oleh para pihak yang mengikatkan diri akan mengikat selayaknya sebuah undang-undang, tetapi kemudian pada Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan berlandasarkan itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata ini memberikan ruang kepada hakim untuk melakukan pengawasan dari perjanjian sebagai upaya pencegahan agar suatu perjanjian yang telah disepakati justru kemudian akan menimbulkan ketidakadilan. Hakim dalam hal ini diberikan kewenangan untuk menambah maupun mengurangi kewajiban dari para pihak. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata melandaskan pada doktrin pada masa Romawi yang dikenal sebagai *rebus sic stantibus* dimana doktrin tersebut bermakna bahwa dalam suatu perjanjian hanya mengikat kepada para pihak jika pada saat pelaksanaan perjanjian tersebut sama dengan kondisi pada masa ketika perjanjian itu dibuat.

Walaupun demikian, doktrin ini memiliki efektifitas yang lebih tinggi terhadap pelaksanaan kontrak-kontrak yang bersifat jangka panjang. Keberadaan doktrin *rebus sic stantibus* ini pada dasarnya adalah tanggapan dari doktrin *pacta sunt servanda*. Akan tetapi dalam KUHPerdata yang diadopsi di Indonesia istilah yang jaman bukanlah *rebus sic stantibus* tetapi asas itikad baik dan dengan asas itikad baik tersebut hakim diberi ruang untuk melakukan diskresi terhadap para pihak atas perjanjian tersebut (Hardjowahono 2013).

Dalam konteks kasus yang diangkat penulis ini dengan melihat asas itikad baik dan *rebus sic stantibus*, maka seharusnya itikad baik dalam perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut dapat dilihat terutama apakah tanah yang dijual tersebut adalah milik sendiri atau bukan. Konteks perjanjian yang terjadi antara Tergugat 2 dan Tergugat 3, seharusnya keadaan yang diharapkan adalah Tergugat 3 membeli suatu bidang tanah dengan status yang jelas sebagai milik dari Tergugat 2, tetapi kondisi tersebut dalam putusan mengenai sengketa jual beli tanah ini sebenarnya tidak terjadi karena status tanah yang dibeli oleh Tergugat 3 sebenarnya milik dari Penggugat yang walaupun dalam persidangan yang terjadi Tergugat 1 menyangkal telah terjadi jual beli tanah antara Tergugat 1 dan Penggugat dan dalil tersebut pada pemeriksaan tingkat satu dan banding telah terbukti dengan akda dan data yang ada di kecamatan.

Hal tersebut dapat mengarah pada terjadinya itikad yang tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat 2 maupun Tergugat 1. Suatu batasan yang menandakan pembeli beritikad baik terdapat pada unsur kehati-hatian. Dalam kasus tersebut tergugat 3 kurang teliti dan berhati-hati, seharusnya pada awal sebelum melakukan kesepakatan jual beli, harus memastikan tanah tersebut memang benar milik penjual.

Terdapat saksi yang menguatkan bahwa Tergugat 3 kurang berhati-hati yaitu ketua RT pada wilayah objek tanah tersebut mengetahui bahwa tanah tersebut milik Penggugat karena pada tahun 2008 ketua RT meminjam sebagian tanah Penggugat untuk digunakan sebagai jalan jamaah menuju masjid. Sehingga, terkesan Tergugat 3 mengabaikan informasi demikian sebelum melakukan pembelian tanah. Selain itu pihak Tergugat 1 dan Tergugat 2 juga dapat dikatakan tidak beritikad baik dengan tidak memberikan informasi mengenai riwayat status tanah yang pernah terjadi perikatan dengan Penggugat 1.

**Perlindungan Hukum Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2963 K/Pdt/2016**

Itikad baik dalam suatu pelaksanaan kontrak pada dasarnya adalah tentang setiap pihak memastikan pihak yang terikat melaksanakan apa yang menjadi hak dan kewajiban yan tertuang dalam perjanjian yang telah disepakati. Apabila prestasi yang telah tertuang dalam perjanjian telah dilaksanakan maka perikatan akan berakhir. Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat 1 telah terjadi pada tahun 1991, maka seharusnya perikatan telah selesai dilaksanakan dan pihak Tergugat 1 telah kehilangan hak untuk menyatakan status kepemilikan tanah. Dalam konteks jual beli tanah, setelah UUPA telah berlaku pada tahun 1960, telah diatur secara normatif mengenai keadaan atau momen dalam hal terjadinya peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli.

Pada KUHPerdata hak milik pada dasarnya beralih ketika terjadi suatu proses balik nama atau yang dikenal sebagai pendaftaran *acta van transport* yang dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional. Tetapi disisi lain, dalam UUPA serta peraturan pelaksanaannya peralihan hak antara penjual dan pembeli dapat tejadi dengan dibuatnya akta jual beli yang diapat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara dalam ini yaitu perangkat desa atau kecamatan yang mengetahui status riwayat tanah. Walaupun kemudian dalam praktik akan lebih baik meskipun telah dilakukan akta jual beli antara Tergugat 1 dan Penggugat kemudian tetap perlu mendaftarkan tanahnya. Tergugat 3 dalam konteks ini yang datang kemudian tidak sepenuhnya dapat disalahkan, tetapi dapat dikatakan sebagai pihak yang dirugikan dari perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 karena pihak Tergugat 3 dapat berdalih bahwa tanah yang dibeli dilakukan dengan itikad baik (Ayu 2019).

Namun, dalam konteks kasus ini dalam KUHPerdata maupun UUPA memuat sistem *causal* untuk menguji keabsahan suatu peralihan hak serta sistem pendaftaran negatif. Pasal 584 KUHPerdata menyatakan bahwa untuk dapat dikatakan peralihan hak yang sah maka pertama perlu didaftarkan alas hak yang sah atas objek yang diperjanjikan yang memiliki sifat obligatoir. Kemudian syarat kedua mengenai peralihan hak yang dilakukan oleh pihak yang memiliki kewenangan atau berhak untuk melakukan penyerahan hak (asas *nemo plus iuris*).

Sehingga dalam hal ini perjanjian dapat menjadi tidak sah bila suatu peralihan hak atas tanah dilakukan oleh pihak yang dapat dinyatakan tidak berhak atau tidak berwenang sehingga jual beli yang dilakukan dapat batal meskipun sebelumnya telah terjadi pendaftara. Dengan mengacu pada Putusan Mahkamah Agung No 123/K/Sip/Pdt/1970 memberikan dasar hukum mengenai peralihan hak yang dapat diuji berdasarkan syarat-syarat tertentu seperti yang pertama yaitu penjual berhak meindahkan hak milik; kedua, pembeli berhak untuk menerima hak yang dialihkan, ketiga tanah dapat diperjualbelikan, serta keempat, tanah tidak dalam sengketa. Pasal 19 huruf C UUPA menyatakan bahwa sertipikat hak atas tanah adalah alat bukti yang kuat tetapi tidak bersifat mutlak, sehingga dengan dasar tersebut walaupun terdapat sertipikat ganda bila terjadi suatu hal maka sertipikat yang peralihan haknya tidak memenuhi syarat maka dapat dinyatakan tidak sah (Fuady 2001).

Disini ditemukan adanya konflik antara putusan Hakim MA Nomor 2963 K/Pdt/2016 dengan SEMA No. 7/2012 yang mana dalam putusan MA Nomor 2963 K/Pdt/2016, hakim memenangkan Penggugat (Pemilik asal) dan tidak memberikan perlindungan kepada Pemohon Kasasi yang semula Tergugat 3 sedangkan SEMA No. 7/2012 mengintruksikan kepada Hakim untuk memberikan perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik, walaupun penjual adalah orang yang tidak berhak atas obyek jual beli tanah.

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, yang mana dalam Pasal 1499 ayat (2) KUHPerdata yang berbunyi:

“Jika si penjual dengan itikad buruk telah menjual barang milik orang lain, maka ia diwajibkan mengembalikan kepada si pembeli segala biaya yang telah dikeluarkan, bahkan juga biaya yang dikeluarkan untuk barangnya, semata-mata untuk perhiasan atau kesenangan.”

Pasal 1499 ayat (2) KUHPerdata juga mengatakan bahwa penjual yang beritikad buruk diwajibkan untuk memberikan ganti rugi kepada pembeli. Tergugat 3 yang merupakan pihak yang dirugikan atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 2963 K/Pdt/2016, karena hakim menyatakan bahwa yang mendapat hak atas kepemilikan tanah tersebut adalah pihak penggugat.

Tergugat 3 dapat melakukan gugatan atas kerugian yang diterimanya dari perbuatan tergugat 1 dan tergugat 2. Tergugat 3 merupakan pembeli yang beritikad baik dapat memiliki perlindungan hukum mengenai ganti kerugian atas pihak yang beritak buruk (tergugat 1 dan tergugat 2), hal ini diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdata yang berbunyi:

“pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”

Maksud pasal tersebut bahwa tergugat 3 yang merupakan pihak yang dirugikan atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 2963 K/Pdt/2016 dapat mencari perlindungan hukum dengan mengajukan tuntutan terhadap pihak yang mengekibatkan kerugian. Bentuk perlindungan hukum ini disebut perlindungan hukum represif yaitu bentuk perlindungan yang di berikan hukum ketika perlanggaran atau kesalahan hukum telah terjadi.

Perlindungan hukum dalam bahasa belanda dikenal dengan *Rechts bescherming,* secara etimologi perlindungan hukum terdiri dari dua kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan hukum, memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum (Rahardjo, 2000).

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis dan bantuan hukum (soekanto, 1984).

Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara, prinsip perlindungan hukum pada masyarakat bersumber pada konsep pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat sebagai manusia. Sifat dan tujuan hukum menurut Philippus adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum. Perlindungan hukum merupakan tindakan preventif dan represif (Hadjon, 1987).

Suatu perlindungan dapat dikatakan perlindungan hukum jika mengandung unsur-unsur sebagai berikut (Ratna, 2016):

1. Adanya perlindungan dari pemerintah terhadap warganya;
2. Jaminan kepastian hokum;
3. Berkaitan dengan hak-hak warganegara
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Negara yang menganut prinsip negara hukum memiliki ciri yaitu adanya jaminan secara konstitusional terhadap HAM, dimana perlindungan hukum atas warga negara juga termasuk di dalamnya. Pengertian perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Bentuk perlindungan hukum merupakan bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum seperti keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik bersifat preventif (pencegahan) maupun yang bersifat represif (pemaksaan), baik secara tertulis maupun tidak tertulis.

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada pancasila dan negara hukum berdasarkan pancasila.

Dalam kaitannya perlindungan hukum, ada dua macam sarana perlindungan hukum (Hadjon, 1987), yaitu:

1. Sarana perlindungan hukum preventif. Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.
2. Sarana perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Muchsin, membedakan perlindungan hukum menjadi dua bagian yaitu (Muchsin, 2003):

1. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

1. Perlindungan hukum represif

Perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Hasil dari perlindungan hukum preventif, menurut penelitian dari *council of Europe (Conseil De L’Europe)* tentang *The Protection of the Individual in relation to Acts of Administrative Authorities* menghasilkan dua arti penting yaitu:

(1) individu yang terkena tindakan pemerintahan dapat mengemukakan hak-haknya dan kepentingannya ;

(2) menunjang suatu pemerintahan yang baik (*good administration*) dan dapat ditumbuhkan suasana saling percaya antara yang memerintah dan yang diperintah.

Perlindungan hukum harus melalui dua sumber yaitu:

1) perlindungan hukum lahir suatu ketentuan hukum ;

2) segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat.

Secara sosial ekonomis kedudukan pembeli sangat rentan karena berada pada posisi tawar yang lemah dalam perjanjian jual beli hak atas tanah, mau tidak mau pembeli biasanya menanggung resiko lebih banyak dari pada penjual walaupun pembeli sudah melakukan penelitian tentang tanah yang akan dibeli. Mengingat kedudukan pembeli yang lebih lemah dari penjual maka perlu adanya campur tangan pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum.

Bentuk penyelesaiannya dengan menuntut pihak yang beritak buruk tersebut, yaitu tergugat 2 untuk memberikan denda, sanksi ataupun denda ganti kerugian yang dialami pembeli beritikad baik yang dalam hal ini tergugat 3, yang disebabkan tergugat 2 tidak dapat memenuhi prestasi yang diperjanjikan.Perjanjian yang dibuat adalah jual beli, tetapi tanah tersebut secara yuridis bukan merupakan milik tergugat 1 sehingga sarat penyerahan tanah yang dilakukan tergugat 1 kepada tergugat 2 tidak berkekuatan hukum dan jual-beli yang dibentuk antara tergugat 2 dan tergugat 3 batal demi hukum.

Implikasi hukum atas perbuatan yang dilakukan tergugat 3 dan tergugat 2 mengakibatkan suatu perjanjian berupa jual beli berobjek tanah batal demi hukum, karena syarat objektifnya yaitu suatu sebab yang halal tidak dipenuhi dan terdapat unsur penipuan yang dilakukan tergugat 1 dan tergugat 2.

**PENUTUP**

**SIMPULAN**

Uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa:

1. Tolak ukur terhadap suatu asas itikad baik dalam suatu kontrak dapat berbeda-beda. Hal ini terjadi karena istilah itikad baik yang bersifat abstrak untuk diterapkan pada kasus individual dan kongkret. Pada studi kasus Putusan Mahkamah Agung No 2963K/Pdt/2016 ini titik pertama adalah berpijak dari syarat sahnya suatu perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mensyaratkan adanya kausa yang halal. Kemudian di Pasal 1321 KUHPerdata diatur mengenai batalnya suatu perjanjian bila dilakukan berdasarkan suatu kekhilafan atau penipuan. Dalam hal ini pihak Tergugat 1 dan Tergugat 2 melakukan penyembunyian informasi dimana tidak menceritakan riwayat atau menceritakan secara salah bahwa pada tahun 1991 telah terjadi jual beli mengenai tanah yang dimaksud sehingga hak atas kepemilikan tanah tersebut sebenarnya telah berpindah kepada Penggugat. Adanya tindakan yang tidak berdasarkan kejujuran tersebut dapat menunjukkan indikasi mengenai itikad baik yang terjadi dan dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2.
2. Pembeli beritikad baik tidak mendapatkan perlindungan hukum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2963 K/Pdt/2016 dengan Mahkamah Agung tidak menimbang menggunakan Sema 7/2012 untuk mengakomodir kepentingan hukum dari Tergugat 3.

**SARAN**

1. Bagi pihak pembeli perlu untuk lebih meneliti kembali sebelum melakukan suatu perikatan perjanjian jual beli terutama mengenai objek tanah karena melibatkan dana yang besar sehingga akan merugikan bila kemudian tanah yang sudah dibeli justru bermasalah dan berujung sengketa. Untuk Badan Pertanahan Nasional perlu juga memperbaiki kinerjanya karena persoalan mengenai sertipikat ganda cukup sering terjadi sehingga perlu melakukan pembaharuan sistem untuk melakukan tindakan preventif dalam rangka mencegah terjadinya sertipikat ganda.
2. Bagi Tergugat 3 sebagai pihak yang dianggap sebagai pembeli beritikad baik dapat melakukan upaya hukum untuk mendapatkan ganti rugi atas itikad buruk yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 karena tidak jujur dalam hal menjelaskan status tanah yang akan dibeli oleh pembeli yang beritikad baik. Walaupun demikian gugatan tidak dapat menggunakan dasar mengenai wanprestasi dari perjanjian yang telah dibuat karena berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata seharusnya perjanjian telah batal karena perjanjian yang dibuat dilakukan berdasarkan suatu tindakan penipuan atau penyesatan informasi. Pembeli yang beritikad baik dalam hal ini dapat melakukan tuntutan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*). Selain itu Mahkamah Agung seharusnya juga menyertakan Poin IX dalam Sema 7/2012 yang memberikan perlindungan terhadap Pembeli yang memiliki itikad baik, tetapi hal tersebut tidak terjadi dalam Putusan No 2963/K/Pdt/2016.

**DAFTAR PUSTAKA**

**BUKU**

H.S, Salim. 2015. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Malang: Sinar Grafika.

Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia.* Surabaya: Bina Ilmu.

Khairandy, Ridwan. 2015. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press.

Khairandy, Ridwan. 2017. *Itikad Baik Dalam Kontrak: Di Berbagai Sistem Hukum*. Yogyakarta: FH UII Press.

Marzuki, Peter Mahmud. 2013. *Penelitian Hukum*. Revisi. Jakarta: Kencana.

Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum,* Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Santoso, Urip. 2015. “Perolehan Tanah Oleh Pemerintah Daerah Yang Berasal Dari Tanah Hak Milik.” *Perspektif* 20(1):1.

Soekanto, Soerjono. 2007. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.

**JURNAL**

Subekti, Subekti. 1983. “Sistem Peradilan Indonesia.” *Jurnal Hukum & Pembangunan*. Vol 13, No. 5.

Hapsari, Sawin Dwi dan Jawade Hafidz. 2017. “Peran Notaris Dalam Implementasi Asas Nemo Plus Yuris Dan Itikad Baik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya”. *Jurnal Akta.* Vol 4, No. 1.

**PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPer (*Burgerlijk Wetboek*).

Indonesia. 1960. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*,  
(LN No.104 Tahun 1960, TLN No. 2043).

Indonesia, Pemerintah Pemerintah. 1997. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Indonesia, Pemerintah Pemerintah. 1998. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).

Indonesia, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. 1999. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1988 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta*.

Indonesia, Mahkamah Agung. 2012. *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*.

**PUTUSAN**

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 68 /PDT.G/2014/PN. Lwk (Tanggal 8 Juli 2015);

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 93/PDT/2015/PT. PAL. (Tanggal 3 Maret 2016);

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2963 K/Pdt/2016 (Tanggal 26 Januari 2017).

.