

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
YANG BERITIKAD BAIK BERDASARKAN PUTUSAN MA NOMOR 3753
K/PDT/2020**

JURNAL ILMIAH



NUR SULAEMANIYAH

D1A019448

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM**

2023

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
YANG BERITIKAD BAIK BERDASARKAN PUTUSAN MA NOMOR 3753
K/PDT/2020**

JURNAL ILMIAH

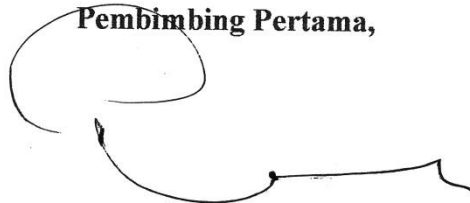


NUR SULAEMANIYAH

D1A019448

Menyetujui :

Pembimbing Pertama,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Arif Rahman", written over a white background.

Arif Rahman, S.H., M.Hum

NIP.196108161988031004

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK BERDASARKAN
PUTUSAN MA NOMOR 3753 K/PDT/2020.**

**NUR SULAEMANIYAH
D1A019448**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan dalam perkara bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara nomor 3753 K/Pdt/2020 dan bagai mana perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli yang beritikad baik dalam putusan nomor 3753 K/Pdt/2020 bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara nomor 3753 K/Pdt/2020. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Dari hasil penelitian bahwa alasan-alasan kasasi dari tergugat II dapat dibenarkan dan bentuk perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli beritikad baik adalah ketika transaksi jual beli yang menurut pertimbangan dan putusan majelis hakim sah dan pembeli dapat memita pemenuhan prestasinya.

Kata Kunci : Itikad baik, Jual beli tanah, Kriteria itikad baik.

ABSTRACT

This study aims to determine judge's basic considerations in making case decisions. To find out the form of legal protection for buyers with good intentions, decision number 3753 k/pdt/2020 and to find out the judge's considerations in matters of unlawful acts, carried out by the seller to the first buyer in the decision number 3753 k/pdt/2020, This research uses normative legal research. From the results examined, the unlawful act filed by the plaintiff and co-defendant started with the sale and purchase of land in 2006, the plaintiff and defendant I agreed on a sale and purchase agreement for the object of the case covering an area of 470 M orally or under hand by way of payment in installments but until payment was paid but defendant I did not submit the land deed to the plaintiff to make a title transfer certificate.

Keywords: good faith, buying and selling land, good faith criteria

I. PENDAHULUAN

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah menjadi sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak¹.

Hubungan yang erat disini, diartikan sebagai tanah yang menjadi komponen atau faktor penting bagi kelangsungan hidup sosial manusia, baik tanah milik pribadi maupun tanah publik, yang sering memunculkan perselisihan. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Perdata, jual beli di artikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang di janjikan.²

Salah satu masalah dalam jual-beli adalah perbuatan melawan hukum yang memiliki bentuk yaitu, pihak Tergugat menguasai, menghaki dan menjual kembali objek tersebut kepada orang lain tanpa sepengetahuan penggugat tersebut, hal ini tentu termasuk dalam perbuatan melawan hukum karena menimbulkan kerugian moril dan materil terhadap pihak pemilik yang sah.³

¹ Denny Widi Anggoro dan Miya Savitri, *Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Menurut Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Panorama Hukum, Vol.1 No.1, Juni 2016, hlm. 73

² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2005, hlm. 153

³“Perbuatan melawan hukum dan wanprestasi sebagai Dasar Gugatan”, dimuat pada: <http://www.hukumonline.com/berita/baca/hal3616/perbuatan-melawan-hukum-dan-wanprestasi-sebagai-dasargugatan>. Diakses tanggal 12 April 2018.

Dalam sengketa nomor 2949K yang diputus oleh Mahkamah Agung dimana terdapat dua pembeli yang mendalilkan diri telah beritikad baik. Pembeli pertama yang melakukan jual beli tanah dengan Tergugat I namun dalam bentuk penyicilan atas harga yang telah disepakati. Kemudian, pembeli kedua yang membeli tanah dari Tergugat I. Di hadapan PPAT dengan tidak mengetahui bahwa tanah sebelumnya telah dijual oleh Tergugat I kepada pembeli pertama. Putusan yang menyatakan bahwa pembeli pertama merupakan pembeli yang beritikad baik menjadi tanda tanya bagaimana kriteria serta pertimbangan hakim dalam memutuskan hal tersebut. Menurut Hoge Raad, asas itikad baik ini merupakan doktrin yang berlandaskan kepada kerasionalan dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*), sehingga pembuktian asas itikad baik atas pemilikan hak atas tanah lebih tepat melalui pengadilan.⁴

Dalam putusan yang penulis kaji, penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada tergugat I dan tergugat II. dikarenakan pada awalnya penggugat dan tergugat I menyepakati perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. Karena pembayaran harga jual beli tanah tersebut belum lunas maka dilakukan penandatanganan perjanjian jual beli (PPJB). Setelah penggugat secara bertahap membayar tanah tersebut tergugat I belum dapat mempersiapkan dokumen dalam proses pembuatan akta jual beli sebagai syarat pendaftaran tanah sekaligus balik nama atas nama penggugat. Tergugat I bahkan telah menerima pembayaran yang melebihi harga tanah objek perkara. Karena berdasarkan perjanjian pengikat jual

⁴ Ayu Bimo Setyo dan Putri, *Asas itikad baik Pada Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan*, Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.8, No.1, Juni 2107, hlm. 15

beli, seharusnya sudah dilunasi oleh Penggugat Tergugat I berkewajiban menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat atas objek Perkara yang kemudian ditindaklanjuti dengan mendaftarkan tanah objek perkara tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Serang untuk di buatkan Sertifikat Tanah atas nama Penggugat, akan tetapi oleh Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat dan bertentangan dengan kewajibannya sebagai penjual “menjual kembali” tanah objek perkara kepada Tergugat II Sdr. NUROPIK dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 608/2014 tertanggal 08 Desember 2018.

Maka oleh karena itu penggugat (Johnny) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Serang, setelah itu, majlis hakim menjatuhkan putusan dengan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, dan menyatakan tergugat I dan II telah melakukan Perbuatan melawan hukum. Namun tergugat II mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi yang mana, gugatannya diterima majelis hakim serta lanjut mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung, dan untuk kedua kalinya permohonannya diterima Mahkamah Agung. Johnny selaku penggugat mengajukan Peninjauan Kembali atas kasus Perbuatan melawan hukum yang menyimpannya, namun Majelis Hakim menolak Peninjauan Kembali yang ia ajukan. Dari uraian diatas peneliti membahas Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara nomor 3753 k/pdt/2020. Dan Bagaimana perlindungan yang diberikan kepada pembeli yang beritikad baik berdasarkan putus nomor 3753 k/pdt/2020.

II. PEMBAHASAN

Dasar Pertimbangan Hakim dalam putusan Nomor 3753 K/Pdt/2020.

Terdapat 2 (dua) kategori pertimbangan hakim dalam memutus perkara, yaitu: Pertimbangan hakim yang bersifat Yuridis dan Pertimbangan hakim yang bersifat non Yuridis. Pertimbangan Yuridis adalah pertimbangan hakim yang didasarkan pada factor-faktor yang telah terungkap dalam persidangan dan oleh Undang-Undang telah ditetapkan sebagai hal yang harus dimuat dalam putusan.⁵

1) Duduk Perkara

Para pihak yang berperkara diantaranya:

- a) Penggugat yaitu Johnny Wijaya Kusuma (Pembeli I).
- b) Tergugat yaitu Anah Suhanah (Pemilik Asli) selaku tergugat ,
Nuropik (Pembeli II) selaku tergugat II, Camat Kecamatan
Taktakan Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara
Kecamatan Taktak dan Kepala Desa Drangong

Kasus ini bermula ketika tanggal 2006 Johnny Wijaya Kusuma (penggugat) ditawarkan tanah milik Anah Suhanah (tergugat 1) Tanah tersebut terletak di Desa Dragon Kecamatan Taktakan Kabupaten Serang, No. Persil 54a. dengan batas Utara : Jalan gang, Timur : Berbatasan

⁵ Syarifah Dewi, *Dasar pertimbangan hukum hakim menjatuhkan putusan lepas dari segala tuntutan hukum terdakwa dalam perkara penipuan*, <https://jurnal.uns.ac.id/verstek/article/download/33500/22096>, diakses pada 4 januari 2023

dengan Tanah H.Yusuf, Selatan : Berbatasan dengan jalan raya Serang
Cilegon, Barat : Berbatasan dengan tanah Yudi Lukman.

Terjadi kesepakatan antara penggugat dan tergugat 1 untuk memperjual belikan tanah dengan harga sebesar Rp. 178.600.000 (seratus tujuh puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah). Namun perairan atau akta jual beli baru akan dilakukan setelah sertifikat hak milik atas tanah tersebut terbit. Hal tersebut dikarenakan tergugat 1 melakukan pembelian di bawah tangan

a. Kasus Posisi

Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh penggugat dan turut tergugat berawal dari Jual beli tanah, Bahwa pada tahun 2006 penggugat dan tergugat I menyepakati perjanjian Jual beli objek perkara seluas 470 M2 (empat ratus tujuh puluh meter persegi) secara lisan (dibawah tangan) dengan harga 178.600.000, (seratus tujuh puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah) atau terhitung per-1 (satu) meternya Rp. 380.000 (tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan cara pembayaran bertahap atau dicicil , yang mana pada tanggal 12 Oktober 2006 pembayaran harga tanah tersebut oleh penggugat telah dibayar kepada tergugat I terakumulasi sebesar Rp. 95.500.000 (Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rubiah) . Pada awal tahun 2007 karena belum lunasnya pembayaran harga jual beli terperkara serta untuk menjamin hak-hak para pihak penjual dan pembeli, Maka penggugat dan tergugat I menyepakati untuk membuat

perjanjian pengikat jual beli (PPJB) Setelah penandatanganan perjanjian jual beli penggugat secara bertahap membayar sisa pembayaran PPJB tepatnya pada tanggal 07 September 2007 sebesar Rp. 58.100.000 (lima puluh delapan juta seratus ribu rupiah) . Pada tahun 2008 sampai dengan tahun 2009 tergugat I belum dapat mempersiapkan dokumen dalam proses pembuatan akta jual beli sebagai syarat pendaftaran tanah sekaligus balik nama keatas nama penggugat, Penggugat atas toleransinya terhadap peningkatan harga dan biaya pengurusan tanah tetap mengangsur kepada Tergugat I dengan akumulasi, Total keseluruhan pembayaran atas harga tanah objek perkara pada yang telah dibayar oleh penggugat kepada Tergugat berdasarkan kwitansi pembayaran yang ditandatangani Tergugat I dari tahun 2006 sampai dengan 2009 sebesar Rp. 253.350.000 (dua ratus lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah. Tahun 2006 : Rp. 95.500.000, Tahun 2007 : Rp. 58.100.000, Tahun 2008 : Rp. 4.000.000, Tahun 2009 : Rp. 95.750.000, Total : Rp.253.350.000. Bahwa jumlah total keseluruhan pembayaran yang telah diterima oleh Tergugat dari Penggugat diatas melebihi harga tanah yang sudah disepakati sebesar Rp. 178.600.000 (seratus tujuh puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah) bahkan jauh di atas Nilai jual objek pajak, Oleh sebab itu penggugat berhak dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik. Berdasarkan perjanjian pengikat jual beli No. 60 tertanggal 20 januari 2007 seharusnya tergugat I berkewajiban menandatangani akta jual beli untuk dibuatkan sertifikat tanah

atas nama penggugat karena sudah lunas, akan tetapi tergugat I tanpa sepengetahuan penggugat menjual kembali tanah obyek perkara kepada tergugat II Sdr. Nuropik dengan Akta Jual Beli (AJB) No.608/2014 tertanggal 08 Desember 2018 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara Kecamatan Taktakan Kota Serang (Turut Tergugat) dilakukan oleh Tergugat I dengan cara “Menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta otentik”. oleh karena itu Tergugat I telah dinyatakan terbukti bersalah melakukan perbuatan pidana dimaksud oleh Pengadilan Negeri Serang sebagaimana dalam putusan Pidana No. 807/Pid.B/2018/PN.Srg yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum tanggal 06 Februari 2019, dan saat ini perkara tersebut sudah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) Mahkamah Agung Republik Indonesia. selain itu Tergugat II bukanlah pembeli yang sebenarnya (hanya atas namanya) yang membeli adalah orang lain, oleh sebab itu sudah sepatutnya Tergugat II pun dinyatakan bukan sebagai pembeli yang beritikad baik. sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHPidana perkara tersebut adalah termasuk Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Sebagaimana yang juga diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan Akta Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan No. 608/2014 tertanggal 08 Desember 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara Kecamatan Taktakan Kota Serang tersebut harus dinyatakan Batal Demi Hukum.

Adapun kerugian yang dialami Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan menjual kembali hak atas tanah yang telah dijual kepada Penggugat lalu dijual kembali kepada Tergugat II dengan menempatkan keterangan palsu adalah sebagai berikut : Penggugat tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah yang sudah dibelinya secara sah, penggugat tidak dapat melakukan Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan sertifikat hak tanah, penggugat mengalami kerugian finansial secara materil yaitu, Peningkatan Harga jual tanah objek perkara pada tahun 2019 menurun. Kerugian immateril yaitu hilangnya prospek keuntungan dari hasil investasi tanah objek perkara yang akan dibangun.

Mengkaji pertimbangan hakim tentang pelepasan hak (*Rechtsverwerking*)

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah kemudian telah di ubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 sebagai berikut:⁶

- (1) Sertipikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik.
- (2) Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya.
- (3) Sertipikat hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya.
- (4) Sejak lima tahun diterbitkannya sertipikat hak atas tanah bila tidak ada keberatan dari pihak ketiga maka sertipikat hak atas tanah tidak dapat di ganggu gugat

⁶ Muhammad irfan dan Nila Kurniati, *Op.Cit.*, hlm. 164

lagi.⁷

”Ketentuan Pasal 32 ayat (2) tersebut disertai Penjelasannya sebagai berikut: “Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif.”

Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada sisi lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli yang beritikad baik dalam Putusan Nomor 3753 K/Pdt/2020.

⁷ Eprika Apriani, *Op, Cit., Hlm.56*

Fungsi dari asas iktikad baik yang bersifat membatasi dan meniadakan, hakim dapat mengintervensi kewajiban kontraktual yang secara objektif mengandung atau bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Asas iktikad baik digunakan untuk menginterpretasi kontrak. Kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan kepatutan dan keadilan.⁸ Dalam pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi: “Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Sejalan dengan perkembangan jaman ketentuan ini ditafsirkan secara luas (*extensite interpretation*) yang kemudian menghasilkan ketentuan bahwa itikad baik tidak saja berlaku pada tahap pelaksanaan, tetapi juga pada tahap penandatanganan dan tahap sebelum ditutupnya perjanjian (*pre-contractual fase.*). Pembatasan itikad baik hanya dapat dilakukan apabila suatu klausula tidak dapat diterima karena tidak adil. Para pihak memang bebas dalam menentukan hak dan kewajiban kontraktual tetapi otonomi mereka dibatasi.⁹ Pembeli yang beritikad baik” sebagaimana diidentifikasi sebagai berikut:

- a. Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatunya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya.
- b. Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual, beli pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.

⁸ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm. 98

⁹ *Ibid*, hlm. 44

- c. Dalam perkara lelang, putusan-putusan hakim pada dasarnya melindungi pembeli lelang, kecuali ketika pembeli menyalahgunakan keadaan atau hak atas tanah terkait ternyata telah dihapuskan.
- d. Meskipun terdapat ketentuan yang membatasi bahwa keberatan atau gugatan atas hak atas tanah terdaftar hanya dapat diajukan dalam jangka waktu lima tahun, namun jangka waktu ini pada praktiknya tidak mengikat. Karena, ketentuan daluarsa ini tidak berdiri sendiri, melainkan mempersyaratkan adanya itikad baik pemegang sertifikat yang harus ditetapkan oleh hakim, disamping sertifikat harus diterbitkan secara sah dan tanah dikuasai secara nyata oleh pemegang sertifikat.¹⁰

Salah satu kriteri dalam itikad baik yaitu dikuasai dalam kurun waktu tertentu. Dalam hal ini, Penggugat telah menguasai obyek sengketa (tanah) dalam kurun waktu 2006 sampai 2018, sehingga pada tahun 2018 Penggugat mengetahui tergugat I telah melakukan penjualan objek sengketa kepada orang lain pada tahun 2018. Dalam ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa:

“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya”

Apabila, merujuk kepada ketentuan pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan bahwa pembuktian hak dapat di buktikan dengan yang bersangkutan telah menguasai tanah selama 20 tahun, maka dalam putusan ini, Penggugat yang belum menguasai tanah selama 20 tahun atau lebih belum termasuk ke dalam itikad baik menurut, ketentuan pasal 24 ayat (2).

¹⁰ Agus Yudha Hernoko, *hukum perjanjian Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*, Yogyakarta 2008, hlm.5

III. PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, kajian, dan analisis seperti yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka di bagian ini penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa alasan-alasan kasasi dari tergugat II dapat dibenarkan, oleh karena itu yang seharusnya terjadi dalam sebuah jual beli tanah adalah sesuai yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan harus dilakukan di depan pejabat pembuat akta (PPAT) sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997.
2. Bentuk perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli beritikad baik adalah ketika transaksi jual beli yang menurut pertimbangan dan putusan majelis hakim sah dan pembeli dapat memita pemenuhan prestasinya.

B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dari studi pustaka yang membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Permasalahan mengenai pembeli yang beritikad baik banyak muncul di masyarakat bahkan akan terus ada. Untuk itu, diperlukan adanya pengaturan yang jelas dan baku mengenai prosedur jual beli hak atas tanah sekaligus kriteria pihak yang dapat dikatakan beritikad baik dalam jual beli tersebut dan harus memperoleh perlindungan hukum. Hal ini dilakukan demi menghindari

adanya kekaburan norma di masyarakat yang dapat menimbulkan tafsir yang berbeda

2. Sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, setiap calon pembeli harus melakukan pengecekan terhadap tanah yang mau dibeli untuk memastikan tidak adanya sengketa di dalam objek tersebut, memastikan penjual merupakan pemilik sah obyek ataupun jika penjual bukan pemilik asli, harus dibuktikan dengan surat kuasa khusus yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan, dan lakukan proses jual beli dihadapan PPAT.

3. DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Agus Yudha Hernoko, *hukum perjanjian Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*, Yogyakarta 2008, hlm.5

Ayu Bimo Setyo dan Putri, *Asas itikad baik Pada Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan*, Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.8, No.1, Juni 2107, hlm. 15

Denny Widi Anggoro dan Miya Savitri, *Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Menurut Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Panorama Hukum, Vol.1 No.1, Juni 2016, hlm. 73

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2005, hlm. 153

JURNAL

Perbuatan melawan hukum dan wanprestasi sebagai Dasar Gugatan”, dimuat pada: <http://www.hukumonline.com/berita/baca/hal3616/perbuatan-melawan-hukum-dan-wanprestasi-sebagai-dasargugatan>. Diakses tanggal 12 April 2018.

Syarifah Dewi, *Dasar pertimbangan hukum hakim menjatuhkan putusan lepas dari segala tuntutan hukum terdakwa dalam perkara penipuan*, [https://jurnal.uns.ac.id/verstek/article /download/33500/22096](https://jurnal.uns.ac.id/verstek/article/download/33500/22096), diakses pada 4 januari 2023