

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Teori-Teori Hukum

2.1.1 Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum yang berorientasi pada perlindungan hak-hak subjektif individu dan prediktabilitas penerapan norma hukum. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa hukum harus mengandung tiga nilai fundamental, yaitu keadilan (*Gerechtigkeit*), kemanfaatan (*Zweckmässigkeit*), dan kepastian hukum (*Rechtssicherheit*). Kepastian hukum menuntut agar hukum positif dirumuskan secara jelas, sistematis, dan mudah diakses sehingga dapat menjadi pedoman perilaku masyarakat serta mencegah tindakan sewenang-wenang dari penguasa maupun subjek hukum lainnya.³²

Dalam konteks hukum pertanahan Indonesia, kepastian hukum diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah yang bersifat *rechtscadaster* (kadaster hukum), yaitu pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin kepastian hak dan kepastian subjek hak. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) secara eksplisit menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Amanat ini kemudian dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur secara rinci prosedur, instrumen, dan lembaga yang berwenang dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.³³

Sertipikat sebagai produk akhir pendaftaran tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Kekuatan pembuktian sertipikat tidak bersifat mutlak, melainkan kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Prinsip ini sejalan dengan sistem *negatif bertendensi positif* yang dianut UUPA, di mana negara tidak menjamin kebenaran mutlak data yang tercantum dalam sertipikat, namun tetap

³² Gustav Radbruch, "Legal Philosophy", dalam *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk (Cambridge: Harvard University Press, 1950), hlm. 107-110.

³³ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya", Jilid I (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 475-477.

mendorong terwujudnya kepastian melalui proses pemeriksaan yang cermat sebelum penerbitan sertipikat. Dalam konstruksi *double verkoop*, kepastian hukum menjadi problematis karena terdapat dua pihak yang sama-sama mengklaim hak atas objek tanah yang sama, sementara bukti yuridis yang mereka miliki berada dalam spektrum kekuatan pembuktian yang berbeda-beda.³⁴

2.1.2 Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum berakar pada pengakuan terhadap hak asasi manusia dan kewajiban negara untuk melindungi warga negaranya. Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dengan memberikan pedoman perilaku dan mekanisme pengawasan, sedangkan perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi melalui lembaga peradilan maupun alternatif penyelesaian sengketa.³⁵

Dalam transaksi pertanahan, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui keharusan pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat pendaftaran peralihan hak. PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan subjek, keabsahan objek, serta status hukum tanah sebelum menuangkan kesepakatan para pihak ke dalam akta autentik. Proses ini berfungsi sebagai *filter* preventif untuk mengidentifikasi potensi cacat yuridis yang dapat membatalkan transaksi di kemudian hari. Sementara itu, perlindungan hukum represif dalam sengketa *double verkoop* diwujudkan melalui kewenangan hakim untuk menentukan pihak mana yang berhak atas objek sengketa dan bentuk ganti rugi yang harus diberikan kepada pihak yang dirugikan.³⁶

Perlindungan hukum dalam konteks *double verkoop* juga berkaitan erat dengan prinsip *dader beginsel* dalam hukum Belanda yang kemudian diadopsi dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Prinsip ini menegaskan bahwa pembeli yang lebih dahulu membeli dan menguasai objek

³⁴ Sutedi, "Peralihan Hak Atas Tanah", Op.Cit., hlm. 82-85.

³⁵ Philipus M. Hadjon, "Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia" (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 2-5.

³⁶ Santoso, "Hukum Agraria", Op.Cit., hlm. 212-215.

tanah harus dilindungi, meskipun secara formal peralihan haknya belum didaftarkan. Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1234 K/Pdt/2015, Putusan Nomor 2761 K/Pdt/2017, dan Putusan Nomor 3255 K/Pdt/2019 secara konsisten memberikan perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik dan lebih dahulu melakukan transaksi serta menguasai objek sengketa.³⁷

2.1.3 Teori Keadilan

Keadilan merupakan tujuan normatif tertinggi dalam hukum yang senantiasa menjadi ukuran evaluasi terhadap keberlakuan dan penerapan norma hukum. Aristoteles membedakan keadilan dalam dua bentuk, yaitu keadilan distributif (*iustitia distributiva*) yang berkaitan dengan pembagian hak dan kewajiban secara proporsional menurut jasa masing-masing, dan keadilan korektif (*iustitia commutativa*) yang berkaitan dengan pemulihan keseimbangan hubungan hukum yang terganggu akibat perbuatan melawan hukum atau wanprestasi. John Rawls melalui teorinya *justice as fairness* mengemukakan bahwa keadilan harus dibangun di atas dua prinsip utama, yaitu prinsip kebebasan yang sama dan prinsip ketidaksetaraan yang harus diatur sedemikian rupa sehingga memberikan manfaat terbesar bagi kelompok yang paling tidak diuntungkan (*difference principle*).³⁸

Dalam konteks *double verkoop*, dimensi keadilan hadir dalam bentuk yang kompleks karena melibatkan multi-pihak dengan posisi tawar dan tingkat kesalahan yang berbeda-beda. Penjual yang melakukan penjualan ganda jelas telah melanggar prinsip keadilan korektif karena tindakannya mencederai hak pembeli pertama yang lahir dari perjanjian yang sah. Namun demikian, pembeli kedua yang beritikad baik dan telah melakukan pembayaran lunas juga tidak dapat begitu saja diabaikan haknya demi memenuhi tuntutan keadilan bagi pembeli pertama. Teori keadilan dalam penyelesaian sengketa *double verkoop* menuntut

³⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 1234 K/Pdt/2015, hlm. 45; Putusan Nomor 2761 K/Pdt/2017, hlm. 38-39; Putusan Nomor 3255 K/Pdt/2019, hlm. 52.

³⁸ Aristoteles, "Nicomachean Ethics", diterjemahkan oleh W.D. Ross (Oxford: Clarendon Press, 1925), Buku V; John Rawls, "A Theory of Justice" (Cambridge: Harvard University Press, 1971), hlm. 60-65.

adanya keseimbangan antara kepastian hukum formal dan perlindungan terhadap pihak yang secara faktual telah mengeluarkan biaya, tenaga, dan harapan atas tanah yang menjadi objek sengketa.³⁹

Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya mengkonstruksikan keadilan secara proporsional dengan mempertimbangkan kriteria itikad baik, prioritas waktu transaksi, penguasaan fisik objek, kelengkapan bukti, dan proporsi pembayaran yang telah dilakukan. Pendekatan ini mencerminkan keadilan korektif yang bertujuan mengembalikan keseimbangan hubungan hukum yang rusak akibat tindakan penjual yang melakukan *double verkoop*. Dalam hal pembeli pertama tidak dapat memperoleh hak atas tanah karena objek telah beralih kepada pembeli kedua yang beritikad baik, maka keadilan dituntut dalam bentuk pengembalian uang pembayaran berikut ganti rugi yang layak, bahkan dalam yurisprudensi tertentu dapat dikenakan sanksi *punitive damages* terhadap penjual yang terbukti memiliki itikad buruk.⁴⁰

2.1.4 Teori Perjanjian dan Asas *Pacta Sunt Servanda*

Hukum perjanjian Indonesia yang bersumber pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menganut sistem terbuka (*open system*) yang memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk mengadakan perjanjian apa pun, baik yang telah diatur maupun belum diatur dalam undang-undang. Kebebasan ini dikenal dengan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang dibatasi oleh tiga hal, yaitu:

1. tidak bertentangan dengan undang-undang,
2. tidak bertentangan dengan kesusilaan,
3. tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Di samping asas kebebasan berkontrak, hukum perjanjian juga mengenal asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat, asas kepercayaan, dan asas itikad baik.⁴¹

³⁹ Maria S.W. Sumardjono, "Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya" (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 156-158.

⁴⁰ Rosa Agustina, "Perbuatan Melawan Hukum" (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 115-117.

⁴¹ Subekti, "Hukum Perjanjian" (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 13-15.

Asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini mengandung makna bahwa:

- Kekuatan Mengikat Mutlak: Perjanjian yang sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak.
- Kedudukan Setara dengan undang-undang: Para pihak terikat untuk melaksanakan prestasi sesuai yang diperjanjikan.
- Tanggung Jawab Kolektif: Setiap pihak wajib menghormati dan melaksanakan hak dan kewajiban yang telah disepakati.

Konsekuensi yuridis dari asas ini adalah bahwa perjanjian mengikat para pihak secara penuh dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak tanpa persetujuan pihak lawan, kecuali karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Setiap pelanggaran terhadap kewajiban yang lahir dari perjanjian dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang membuka peluang bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, dan/atau ganti rugi.⁴²

Dalam konstruksi *double verkoop*, asas *pacta sunt servanda* dilanggar oleh penjual yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli dengan pembeli pertama, namun kemudian menjual objek yang sama kepada pembeli kedua. Tindakan penjual tersebut menunjukkan pengingkaran terhadap kekuatan mengikat perjanjian yang telah dibuatnya. Bahkan dalam kasus di mana pembeli pertama belum melunasi pembayaran, penjual tetap tidak dapat secara sepihak membatalkan perjanjian tanpa melalui mekanisme hukum yang semestinya. Pasal 1266 KUHPdata mensyaratkan bahwa pembatalan perjanjian karena wanprestasi harus dimintakan kepada hakim, kecuali diperjanjikan lain secara tegas. Ketentuan ini bersifat *dwingend recht* (memaksa) sehingga para pihak tidak

⁴² Badruzaman, "Kompilasi Hukum Perikatan", Op.Cit., hlm. 87.

dapat menyimpanginya, kecuali untuk jenis perjanjian tertentu yang dikecualikan oleh undang-undang atau yurisprudensi.

2.1.5 Teori Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

Wanprestasi merupakan konsep sentral dalam hukum perikatan yang merujuk pada keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati. KUHPerdara tidak memberikan definisi eksplisit mengenai wanprestasi, namun dari sistematika Pasal 1234, Pasal 1243, dan Pasal 1267 dapat disimpulkan bahwa wanprestasi terjadi apabila debitur tidak memenuhi kewajiban yang lahir dari perjanjian, baik kewajiban untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun tidak berbuat sesuatu.⁴³ Berdasarkan doktrin dan yurisprudensi, wanprestasi dapat terwujud dalam empat bentuk utama:

a. Tidak Melaksanakan Prestasi Sama Sekali (*Non-performance*)

Bentuk ini merupakan wanprestasi paling dasar, di mana debitur sama sekali tidak memenuhi kewajibannya. Dalam konteks jual beli properti, contohnya adalah penjual yang setelah menerima uang muka atau pembayaran penuh, menolak untuk menyerahkan objek properti atau perjanjian tertulis. Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa bentuk wanprestasi ini merupakan pelanggaran paling fundamental terhadap asas *pacta sunt servanda*.⁴⁴

b. Melaksanakan Prestasi Tetapi Terlambat (*Late Performance*)

Wanprestasi bentuk ini terjadi ketika debitur memenuhi prestasinya tetapi melampaui waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Keterlambatan ini dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, terutama dalam transaksi properti yang memiliki nilai waktu. Satrio memberikan contoh dalam jual beli tanah, di mana penjual yang menyerahkan sertifikat tanah setelah lewat batas waktu yang disepakati telah melakukan wanprestasi bentuk terlambat.⁴⁵

⁴³ Subekti, "Pokok-Pokok Hukum Perdata" (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 147.

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo, "Hukum Perjanjian" (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm. 89.

⁴⁵ J Satrio, "Hukum Perjanjian: Hukum Perikatan" (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 78.

c. Melaksanakan Prestasi Tetapi Tidak Sesuai (*Defective Performance*)

Bentuk wanprestasi ini terjadi ketika debitur memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, baik secara kualitas, kuantitas, atau spesifikasi. Dalam jual beli properti, contohnya adalah penjual yang menyerahkan tanah dengan luas yang lebih kecil daripada yang disepakati, atau bangunan yang memiliki cacat tersembunyi (*verborgen gebreken*) yang tidak diinformasikan sebelumnya. Gunawan Widjaja mencatat bahwa wanprestasi bentuk ini sering menjadi sumber sengketa dalam transaksi properti.⁴⁶

d. Melakukan Perbuatan yang Dilarang (*Act Contrary to Obligation*)

Meskipun tidak selalu disebutkan secara eksplisit dalam definisi klasik, beberapa ahli hukum mengakui bentuk keempat ini, yaitu ketika debitur melakukan perbuatan yang secara tegas dilarang dalam perjanjian. Dalam konteks jual beli properti, contohnya adalah penjual yang setelah menjual properti kepada pembeli pertama, kemudian menjual objek yang sama kepada pembeli lain (duplikasi objek jual beli).

Untuk dapat dikategorikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan tanggung jawab hukum, harus terpenuhi beberapa unsur:

1. Adanya Perjanjian yang Sah: Hubungan hukum antara para pihak harus didasarkan pada perjanjian yang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHP.
2. Adanya Kewajiban yang Jelas: Prestasi yang wajib dilaksanakan harus jelas dan tertentu.
3. Terjadinya Kelalaian atau Kegagalan: Debitur tidak melaksanakan, terlambat melaksanakan, atau melaksanakan secara tidak sesuai kewajibannya.

⁴⁶ Gunawan Widjaja, "*Perjanjian dalam Praktek Bisnis*" (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2022), hlm. 112.

4. Adanya Kesalahan (*Schuld*): Kelalaian tersebut disebabkan oleh kesalahan debitur, baik karena kesengajaan (*opzettelijk*) maupun kelalaian (*onachtzaamheid*).
5. Adanya Kerugian: Kreditur mengalami kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi tersebut.

Untuk menentukan apakah seorang debitur berada dalam keadaan wanprestasi, undang-undang mensyaratkan adanya somasi atau peringatan tertulis (*ingebrekestelling*) sebelum dapat dituntut atas wanprestasi. Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Somasi berfungsi sebagai teguran resmi yang memberikan kesempatan kepada debitur untuk memenuhi prestasinya dalam jangka waktu tertentu. Apabila setelah somasi debitur tetap tidak memenuhi prestasi, maka sejak saat itu ia dianggap wanprestasi dan terbuka hak kreditur untuk menuntut pemenuhan, pembatalan perjanjian, dan/atau ganti rugi. Erman Rajagukguk mencatat bahwa dalam praktik perjanjian lisan, somasi formal seringkali sulit dilakukan, sehingga somasi melalui media elektronik seperti WhatsApp dapat diakui sepanjang memenuhi unsur pemberitahuan yang jelas.⁴⁷

Berbeda dengan wanprestasi yang bersumber pada pelanggaran perjanjian, perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) bersumber pada pelanggaran terhadap kewajiban hukum umum yang tidak didasarkan pada hubungan kontraktual. Pasal 1365 KUHPerdara merumuskan perbuatan melawan hukum sebagai setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Yurisprudensi Mahkamah Agung sejak tahun 1919

⁴⁷ Erman Rajagukguk, "Pembuktian Perjanjian Lisan dalam Sengketa Jual Beli Tanah." *Jurnal Hukum Acara Perdata*, Vol. 8, No. 2, (2023), hlm. 128.

melalui *Arrest Hoge Raad* 31 Januari 1919 tentang perkara *Lindenbaum v. Cohen* telah memperluas makna perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada pelanggaran pasal-pasal tertulis, tetapi juga mencakup pelanggaran hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan masyarakat. Berdasarkan doktrin dan yurisprudensi, setidaknya terdapat empat unsur yang harus dipenuhi untuk dapat dikategorikan sebagai PMH:

a. Adanya Perbuatan (Positif atau Negatif)

Perbuatan dapat berupa tindakan aktif (*commission*) atau kelalaian (*omission*). R. Subekti menegaskan bahwa kelalaian termasuk dalam pengertian perbuatan, asalkan memenuhi unsur kesalahan.⁴⁸ Dalam konteks duplikasi objek jual beli, perbuatan aktif penjual menjual objek yang sama kepada dua pembeli berbeda dapat dikategorikan sebagai perbuatan positif yang melawan hukum.

b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Unsur ini mengandung arti bahwa perbuatan tersebut melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kewajiban hukum pelaku, atau bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam masyarakat. Mariam Darus Badruzaman menjelaskan bahwa "melawan hukum" tidak hanya terbatas pada pelanggaran undang-undang, tetapi juga mencakup pelanggaran terhadap kepatutan dan keadilan yang hidup dalam masyarakat.⁴⁹

c. Adanya Kesalahan (*Schuld*)

Pelaku harus bertindak dengan kesalahan, baik berupa kesengajaan (*opzet*) maupun kelalaian (*culpa*). Sudikno Mertokusumo menekankan bahwa unsur kesalahan ini membedakan PMH dari tanggung jawab mutlak (*strict liability*) yang tidak memerlukan pembuktian kesalahan.⁵⁰

⁴⁸ R. Subekti, "*Hukum Perjanjian*" (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 55.

⁴⁹ Mariam Darus Badruzaman, "*KUHPerdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*" (Bandung: Alumni, 1994), hlm. 145.

⁵⁰ Mertokusumo, "*Hukum Perjanjian*", Op.Cit., hlm. 102.

d. Adanya Kerugian

Kerugian yang dimaksud dapat berupa kerugian materiil (*patrimonial loss*) atau imateriil (*non-patrimonial loss*), seperti penderitaan batin atau hilangnya kepercayaan. Kerugian harus merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum tersebut.

Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 536 K/Sip/1973 telah memperluas pengertian "melawan hukum" tidak hanya terbatas pada pelanggaran undang-undang, tetapi juga mencakup perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, keadilan, atau kewajiban hukum pelaku. Perkembangan ini dikenal sebagai doktrin "*unlawful act in a wider sense*", yang menjadikan PMH sebagai pasal yang sangat elastis dan banyak digunakan dalam berbagai sengketa.

Dalam kasus *double verkoop*, penjual dapat dituntut baik atas dasar wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum, tergantung pada konstruksi faktual dan strategi hukum yang dipilih oleh pembeli pertama. Apabila pembeli pertama mendasarkan gugatan pada perjanjian jual beli yang telah dibuat, maka penjual dikualifikasikan melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan hak milik atas tanah sebagaimana diperjanjikan.

Sebaliknya, apabila pembeli pertama tidak mendasarkan gugatan pada perjanjian atau memilih strategi hukum yang berbeda, maka tindakan penjual menjual tanah kepada pembeli kedua dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena melanggar hak subjektif pembeli pertama yang lahir dari perjanjian dan bertentangan dengan kewajiban hukum penjual untuk tidak merugikan pihak lain.⁵¹ Namun, jika penjual dapat membuktikan bahwa duplikasi objek dilakukan sebagai respons atas wanprestasi pembeli pertama dan setelah somasi tidak diindahkan, maka unsur kesalahan dalam PMH dapat berkurang atau bahkan dihilangkan.

⁵¹ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2761 K/Pdt/2017, hlm. 38-39.

2.1.6 Teori Itikad Baik

Itikad baik (*te goeder trouw/ good faith*) merupakan konsep sentral dalam hukum perjanjian dan hukum kebendaan yang berfungsi sebagai norma evaluatif terhadap perilaku subjek hukum dalam melaksanakan hak dan kewajibannya. Dalam konteks hukum perjanjian, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini memberi kewenangan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar tidak bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Sementara itu, dalam konteks hukum kebendaan, Pasal 1965 KUHPerdara (BW) menentukan bahwa itikad baik selalu dianggap ada, dan pihak yang menyangkal adanya itikad baik harus membuktikan sebaliknya. Ketentuan ini menciptakan *presumption of good faith* yang memberikan perlindungan kepada pihak yang menguasai benda sampai dapat dibuktikan sebaliknya.⁵² Secara doktrinal, asas itikad baik memiliki dua dimensi utama:

1. Itikad Baik Subjektif (*bona fides subjectiva*):

Itikad baik subjektif (*bona fides subjectiva*) merupakan dimensi internal dari asas itikad baik yang menitikberatkan pada keadaan batin, sikap mental, atau keyakinan pribadi seseorang pada saat melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan hukum. Menyangkut keadaan batin atau sikap mental seseorang. Asas itikad baik (*good faith/te goeder trouw*) merupakan asas fundamental dalam hukum perjanjian yang mewajibkan para pihak untuk bertindak secara jujur, adil, dan bertanggung jawab dalam seluruh tahapan perjanjian, mulai dari pembentukan, pelaksanaan, hingga penyelesaiannya.

Dasar hukum eksplisit dari asas ini di Indonesia terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyatakan: "*Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.*" (KUHPer, Pasal 1338 ayat 3). Seseorang dianggap beritikad baik subjektif jika ia secara jujur tidak mengetahui adanya cacat atau kelemahan dalam hak yang diperolehnya. Menurut Salim HS, itikad baik

⁵² Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1965 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

subjektif berkaitan dengan "keadaan psikologis pihak yang bersangkutan, yaitu ketidaktahuan akan adanya cacat hukum atau hak orang lain atas objek perjanjian."⁵³

Untuk menyimpulkan adanya itikad baik subjektif, harus terpenuhi unsur-unsur berikut:

- a. Unsur Pengetahuan (*Element of Knowledge*):
 - Ketidaktahuan Aktual (*Actual Ignorance*): Pihak tersebut secara faktual tidak mengetahui adanya cacat hukum atau hak pihak lain. Ketidaktahuan ini bersifat nyata dan bukan pura-pura.
 - Ketidaktahuan yang Wajar (*Reasonable Ignorance*): Ketidaktahuan tersebut harus dapat diterima secara rasional. Artinya, dalam konteks yang sama, orang lain yang memiliki kehati-hatian standar juga mungkin tidak mengetahuinya. Ketidaktahuan yang disebabkan oleh kelalaian berat (*gross negligence*) biasanya dianggap tidak wajar dan dapat menggugurkan itikad baik subjektif.
- b. Unsur Kejujuran dan Keyakinan (*Element of Honesty and Belief*):
 - Keyakinan yang Tulus (*Genuine Belief*): Pihak tersebut memiliki keyakinan yang tulus dan didasari hati nurani bahwa apa yang dilakukannya adalah benar, sah, dan tidak melanggar hak siapa pun.
 - Niat Baik (*Good Intention*): Motivasi di balik perbuatan hukum tersebut adalah niat yang baik, bukan untuk menipu, mengelabui, atau merugikan pihak lain. Mariam Darus Badruzaman menekankan bahwa "itikad baik subjektif mensyaratkan kemurnian kehendak dan ketiadaan maksud buruk dalam hati nurani pelaku."⁵⁴

⁵³ Salim HS, "Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak" (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm.112.

⁵⁴ Badruzaman, "KUHPerduta Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan", Op.Cit., hlm.75.

Itikad baik subjektif berfungsi sebagai:

1. Alat Penilai Motivasi: Hakim dapat menilai motivasi dan kesadaran hukum para pihak dalam melakukan perjanjian.
2. Dasar Perlindungan Pihak Ketiga: Konsep ini sangat relevan dalam menentukan apakah pihak ketiga dapat dilindungi sebagai pihak yang beritikad baik, terutama dalam hal peralihan hak atas benda.
3. Pertimbangan dalam Pembatalan Perjanjian: Jika salah pihak ternyata mengetahui cacat hukum tetapi menyembunyikannya, ketiadaan itikad baik subjektif dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian.

Dalam proses hukum, beban pembuktian itikad baik subjektif seringkali dibebankan kepada pihak yang mengklaim dirinya beritikad baik. Namun, terdapat pula presumsi itikad baik (*presumption of good faith*) dalam beberapa situasi, di mana seseorang dianggap beritikad baik sampai terbukti sebaliknya. Pembuktian sebaliknya dapat dilakukan dengan menunjukkan adanya pengetahuan atau kesadaran akan cacat hukum tersebut.

2. Itikad Baik Objektif (*bona fides objectiva*):

Itikad baik objektif (*bona fides objectiva*) merupakan manifestasi konkret dari prinsip keadilan substantif dalam hukum perjanjian yang mentransformasi nilai-nilai moral masyarakat menjadi standar perilaku hukum yang terukur. Berbeda dengan dimensi subjektif yang bersifat personal dan internal, itikad baik objektif berfungsi sebagai cermin nilai-nilai kolektif masyarakat yang diinstitusionalisasi melalui norma hukum. Sudikno Mertokusumo mendefinisikannya sebagai “sikap atau perilaku yang layak dan wajar yang dituntut oleh hukum dalam pergaulan masyarakat”,⁵⁵ yang mengindikasikan adanya transformasi dari nilai sosial menjadi parameter hukum.

Seseorang dianggap beritikad baik objektif jika ia bertindak sesuai dengan norma kepatutan, kehati-hatian, dan kelaziman yang berlaku dalam lalu lintas hukum. Secara filosofis, itikad baik objektif berakar pada

⁵⁵ Mertokusumo, “*Hukum Perjanjian*”, Op.Cit., hlm.85.

konsep keadilan komutatif yang menekankan kesetaraan dan proporsionalitas dalam pertukaran, serta keadilan distributif yang memperhatikan keseimbangan hak dan kewajiban dalam struktur hubungan hukum. Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa "itikad baik objektif merupakan kristalisasi dari nilai-nilai kepatutan, kejujuran, dan keadilan yang hidup dalam masyarakat menjadi standar perilaku yang dapat dinilai secara eksternal."⁵⁶

Proses kristalisasi ini terjadi melalui tiga mekanisme utama: (1) internalisasi nilai sosial ke dalam sistem hukum, (2) standarisasi perilaku melalui yurisprudensi, dan (3) institusionalisasi melalui peraturan perundang-undangan.

Unsur-unsur itikad baik objektif meliputi:

1. Tindakan yang Wajar (*Reasonable Conduct*): Perilaku yang sesuai dengan standar orang yang berhati-hati pada umumnya.
2. Pemenuhan Kewajiban Hukum dan Sosial: Tindakan yang tidak hanya memenuhi ketentuan hukum formal tetapi juga norma sosial.
3. Transparansi dan Keterbukaan: Kesiapan untuk memberikan informasi yang relevan dan tidak menyesatkan.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 merumuskan kriteria pembeli beritikad baik dalam transaksi pertanahan, yaitu:

- (1) pembeli melakukan transaksi jual beli atas objek tanah yang telah bersertipikat atas nama penjual;
- (2) pembeli melakukan transaksi jual beli secara lunas;
- (3) pembeli melakukan transaksi jual beli di hadapan pejabat umum yang berwenang (PPAT/Notaris); dan
- (4) pembeli melakukan pendaftaran hak atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

⁵⁶ Badruzaman, "KUHPerduta Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan", Op.Cit., hlm.76

Namun demikian, SEMA juga memberikan ruang bagi hakim untuk mempertimbangkan kriteria lain yang relevan dengan fakta persidangan, termasuk penguasaan fisik objek dan pengetahuan pembeli mengenai status objek.⁵⁷

Dalam konstruksi *double verkoop*, itikad baik menjadi instrumen untuk membedakan antara pembeli yang layak dilindungi haknya dengan pembeli yang tidak layak dilindungi. Pembeli pertama yang melakukan transaksi secara lisan atau di bawah tangan namun telah menguasai objek dan melakukan pembayaran signifikan tetap dapat dikategorikan sebagai pihak yang beritikad baik, selama ia tidak mengetahui atau tidak patut mengetahui adanya cacat yuridis dalam transaksinya. Demikian pula pembeli kedua yang melakukan transaksi di hadapan PPAT, membayar lunas, dan mendaftarkan haknya dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik sepanjang ia tidak mengetahui adanya transaksi sebelumnya. Sebaliknya, pembeli yang mengetahui atau patut mengetahui adanya transaksi sebelumnya namun tetap membeli objek yang sama tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, sehingga perlindungan hukum yang diberikan kepadanya menjadi terbatas.⁵⁸

⁵⁷ Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, angka 7.

⁵⁸ Yuan Okta Prestiana dan Moch. Isnaeni, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Tanah," Tesis (Surabaya: Universitas Surabaya, 2024), hlm. 45-48 [citation:6].

2.2 Keabsahan Jual Beli Tanah dan Bangunan

2.2.1 Syarat Sah Perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdato)

Perjanjian jual beli merupakan salah satu perjanjian bernama (*nominaat*) yang paling umum dan fundamental dalam lalu lintas hukum dan bisnis. Secara yuridis formal, pengertian perjanjian jual beli didefinisikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyatakan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Definisi ini mengandung tiga unsur esensial: (1) adanya subjek hukum (penjual dan pembeli); (2) prestasi penjual berupa penyerahan hak milik atas suatu benda; dan (3) prestasi pembeli berupa pembayaran harga yang disepakati. Dalam konteks properti, penyerahan hak milik ini tidak hanya bersifat fisik (*feitelijke levering*) tetapi terutama bersifat yuridis (*juridische levering*) melalui pengalihan hak atas tanah sesuai ketentuan UUPA.

Namun, definisi formal ini oleh para ahli hukum dinilai terlalu sempit dan mekanistik. R. Subekti mengkritik bahwa rumusan Pasal 1457 hanya menekankan aspek "mengikatkan diri" secara sepihak, tanpa menangkap hakikat perjanjian sebagai pertemuan kehendak. Menurutnya, perjanjian jual beli pada hakikatnya adalah "suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu."⁵⁹ Perspektif ini menggeser fokus dari formalitas perikatan ke substansi kesepakatan dan hubungan timbal balik yang lahir dari pertemuan kehendak (*meeting of minds*).

Mariam Darus Badruzaman memperkaya pemahaman dengan pendekatan fungsional, menyatakan bahwa perjanjian jual beli adalah "sebuah alat untuk melaksanakan pembagian hak dan kewajiban serta pembagian risiko di antara para pihak yang membuatnya, yang bertujuan untuk mencapai suatu tujuan tertentu dalam lingkup pergaulan hidup bermasyarakat."⁶⁰ Pendapat ini menekankan dimensi sosial dari perjanjian jual beli, di mana hukum tidak hanya mengatur

⁵⁹ Subekti, "R. Hukum Perjanjian" (Jakarta: Intermedia, 2001), hlm. 3

⁶⁰ Badruzaman, "KUHPerdato Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan", Op.Cit., hlm.63

transfer kepemilikan tetapi juga menciptakan mekanisme distribusi risiko dan tanggung jawab. Perspektif ini menekankan dimensi sosial-ekonomi dari perjanjian, di mana hukum berfungsi sebagai mekanisme alokasi risiko (seperti risiko cacat tersembunyi, wanprestasi, atau *force majeure*) di antara penjual dan pembeli.

Dalam perkembangan terkini, Gunawan Widjaja mengintegrasikan perspektif bisnis dan perlindungan konsumen, dengan menekankan bahwa perjanjian jual beli properti modern tidak hanya diatur oleh KUHPer tetapi juga oleh tetapi juga tunduk pada seperangkat regulasi sektoral seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta peraturan perpajakan dan regulasi sektor properti.⁶¹ Hal ini menunjukkan evolusi perjanjian jual beli dari konsep hukum perdata murni menuju instrumen hukum yang multisektoral.

Jual beli tanah dan bangunan pada hakikatnya merupakan perjanjian timbal balik antara penjual dan pembeli yang melahirkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Sebagai perjanjian, jual beli tanah dan bangunan tunduk pada ketentuan umum syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang merumuskan empat syarat kumulatif, yaitu:⁶²

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (*Consensus*).

Kesepakatan merupakan pertemuan pernyataan kehendak antara penjual yang hendak mengalihkan hak milik atas tanah dan pembeli yang hendak membayar harga (*meeting of the minds*). Kesepakatan harus diberikan secara bebas, tidak disebabkan oleh kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*). Dalam transaksi jual beli tanah, kesepakatan dapat

⁶¹ Gunawan Widjaja, "*Perjanjian dalam Praktek Bisnis*" (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2022), hlm.79

⁶² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; lihat juga Subekti, "Hukum Perjanjian", Op.Cit., hlm. 17-20.

dinyatakan secara lisan, tertulis, bahkan secara diam-diam sepanjang dapat ditafsirkan sebagai pernyataan kehendak yang sah.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*Capacity*).

Para pihak harus cakap menurut hukum, yaitu telah dewasa (umur 21 tahun atau telah menikah), tidak berada di bawah pengampunan, dan sehat akal pikiran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1330 KUHP. Dalam praktik pertanahan, kecakapan juga mencakup kewenangan khusus, misalnya suami-istri harus bertindak bersama apabila tanah merupakan harta bersama, atau wali harus bertindak untuk kepentingan anak yang belum dewasa.

3. Suatu hal tertentu (*Certain Object*).

Objek perjanjian harus tertentu, setidaknya dapat ditentukan. Dalam jual beli tanah, objek harus jelas identitasnya, meliputi letak, batas-batas, luas, nomor sertifikat (jika sudah bersertipikat), serta status hak atas tanah. Ketidakjelasan objek menyebabkan perjanjian batal demi hukum. Objek juga harus merupakan benda yang boleh diperdagangkan (*verhandelbaar*).

4. Suatu sebab yang halal (*Lawful Cause*).

Isi perjanjian atau kausa tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum atau kesusilaan. Jual beli tanah yang objeknya sedang dalam sengketa atau diperoleh dari tindak pidana korupsi, misalnya, mengandung kausa yang tidak halal sehingga perjanjian batal demi hukum.

Keempat syarat di atas bersifat kumulatif. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena menyangkut subjek perjanjian, sehingga pelanggarannya menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian dan kausa, sehingga pelanggarannya menyebabkan perjanjian batal demi hukum (*nietig*).⁶³

⁶³ Bintang Rahmawati, Suparwi Suparwi, dan Firstnandiar Glica Aini Suniaprily, "Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan Menurut KUHPperdata, Jurnal Hukum Lex Generalis 6, no. 9 (2026), hlm. 8-10 [citation:3].

2.2.2 Formalitas Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Di samping syarat umum Pasal 1320 KUHPerdara, jual beli tanah dan bangunan juga harus memenuhi syarat formil khusus yang bersumber pada hukum agraria. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁴

Rumusan Pasal 37 ayat (1) tersebut bersifat *imperatif*, namun perlu dipahami secara cermat: yang diwajibkan dengan akta PPAT adalah pendaftaran peralihan hak, bukan perjanjian jual belinya. Dengan kata lain, akta PPAT merupakan syarat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, bukan syarat sahnya perjanjian jual beli. Konsekuensi yuridis dari ketiadaan akta PPAT bukanlah batalnya perjanjian jual beli, melainkan tidak dapat didaftarkannya peralihan hak sehingga secara yuridis formal hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli meskipun uang telah dibayar lunas dan tanah telah dikuasai secara fisik.⁶⁵

PPAT sendiri didefinisikan dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terhadap:⁶⁶

- a. Keabsahan subjek: penjual adalah pemilik yang berhak menjual, pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah;

⁶⁴ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶⁵ Harsono, "Hukum Agraria Indonesia", Op.Cit., hlm. 478-480.

⁶⁶ Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

- b. Keabsahan objek: tanah tidak dalam sengketa, tidak dalam sita jaminan, tidak dalam status sengketa, sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam sertipikat;
- c. Kelengkapan dokumen: sertipikat asli, identitas para pihak, bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta persetujuan suami/istri untuk harta bersama.

Untuk daerah yang belum terdapat kantor PPAT, Pemerintah menunjuk PPAT sementara yang dijabat oleh Kepala Desa/Kelurahan guna memudahkan masyarakat melakukan perbuatan hukum pertanahan. Hal ini merupakan implementasi kebijakan untuk mengatasi ketimpangan akses terhadap pelayanan PPAT di daerah terpencil.

2.2.3 Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan dan Perjanjian di Bawah Tangan

Perjanjian jual beli tanah secara lisan tetap sah menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota sepanjang memenuhi empat syarat yang telah diuraikan sebelumnya. Hukum perdata Indonesia tidak mensyaratkan bentuk tertulis sebagai syarat mutlak sahnya perjanjian, kecuali untuk jenis perjanjian tertentu yang secara tegas diharuskan oleh undang-undang. Jual beli tanah bukanlah perjanjian formal yang mensyaratkan bentuk tertentu, sehingga secara teoritis dapat dilakukan secara lisan. Demikian pula perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara tertulis namun tidak dalam bentuk akta notaris atau akta PPAT, yang dikenal dengan perjanjian di bawah tangan (*onderhands*), tetap sah dan mengikat para pihak sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁶⁷

Namun demikian, kelemahan fundamental perjanjian lisan dan perjanjian di bawah tangan terletak pada kekuatan pembuktian ketika terjadi sengketa. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materiil yang sempurna. Sebaliknya, perjanjian di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakui kebenaran tanda tangan dan isinya.

⁶⁷ Rahmawati, dkk., "Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah," Op.Cit., hlm. 12-15.

Apabila tanda tangan dalam perjanjian di bawah tangan disangkal, maka pihak yang mengajukan perjanjian tersebut harus membuktikan keabsahannya dengan alat bukti lain. Sementara perjanjian lisan sama sekali tidak memiliki bukti tertulis sehingga pembuktiannya hanya bergantung pada kesaksian dan persangkaan.⁶⁸

Dalam konteks *double verkoop*, kelemahan pembuktian ini menjadi sangat krusial. Pembeli yang hanya memiliki perjanjian lisan atau perjanjian di bawah tangan akan menghadapi kesulitan membuktikan eksistensi dan substansi perjanjian apabila dihadapkan pada pembeli yang memiliki akta PPAT. Meskipun secara materiil perjanjian pertama adalah sah, dalam proses pembuktian di persidangan, pembeli dengan akta PPAT akan memiliki kekuatan pembuktian formal yang tidak dapat disangkal kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Kondisi inilah yang menyebabkan banyak pembeli dengan perjanjian lisan atau perjanjian di bawah tangan yang kalah dalam sengketa *double verkoop* meskipun secara faktual mereka lebih dahulu melakukan transaksi dan menguasai objek tanah.⁶⁹

2.2.4 Syarat Materiil dan Formil dalam Jual Beli Tanah

Hukum pertanahan mengenal dua kategori syarat dalam jual beli tanah, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Kedua syarat ini bersifat kumulatif dan harus dipenuhi secara berurutan bersama-sama untuk menghasilkan peralihan hak yang sah dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna.⁷⁰

1. Syarat materiil merupakan syarat yang berkaitan dengan subjek dan objek jual beli, yang menentukan sah atau tidaknya perjanjian jual beli tanah dari aspek kebendaan. Syarat materiil meliputi tiga aspek utama sebagai berikut:

a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Yang berhak menjual tanah dan bangunan adalah pemilik sah atas tanah tersebut. Apabila pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak menjual sendiri bidang tanah tersebut. Akan tetapi, bila pemilik tanah terdiri atas dua orang atau lebih (kepemilikan bersama), maka yang berhak

⁶⁸ Mertokusumo, "Hukum Acara Perdata Indonesia", Op.Cit., hlm. 135-137.

⁶⁹ Santoso, "Hukum Agraria", Op.Cit., hlm. 218-220.

⁷⁰ Legal Smart Channel, "Syarat sahnya jual beli tanah," Badan Pembinaan Hukum Nasional, 21 Januari 2020 [citation:10].

menjual tanah itu ialah semua pemilik secara bersama-sama. Tidak diperkenankan hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual tanpa persetujuan pemilik lainnya. Dalam hal penjual sudah menikah dan tanah tersebut merupakan harta bersama, maka diperlukan persetujuan dari suami atau istri penjual yang dibuktikan dengan kehadiran dan penandatanganan bersama dalam akta jual beli.⁷¹

b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya pembeli memperoleh hak atas tanah tersebut tergantung pada jenis hak apa yang melekat pada tanah yang menjadi objek jual beli. Untuk Hak Milik, pembeli harus Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah. Untuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, pembeli dapat berupa WNI, badan hukum Indonesia, atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Subyek hak ini bersifat *imperatif* dan pelanggarannya mengakibatkan jual beli batal demi hukum.

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Mengenai hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Tanah yang sedang dalam sengketa, baik sengketa perdata maupun pidana, tidak boleh diperjualbelikan karena dapat menimbulkan cacat hukum dalam peralihan hak. Demikian pula tanah yang sedang dijadikan jaminan utang di bank (masih terikat hak tanggungan) umumnya memerlukan persetujuan dari kreditur atau pelunasan utang terlebih dahulu sebelum dapat diperjualbelikan.

⁷¹ Halo JPN, "Saya berniat membeli sebidang tanah," Kejaksaan Republik Indonesia, 18 Januari 2024, [citation:3].

d. Objek tanah jelas identitas dan status hukumnya.

Selain ketiga aspek di atas, syarat materiil juga mencakup kejelasan objek tanah yang meliputi identitas lengkap seperti letak, batas-batas, luas, nomor sertipikat (jika sudah bersertipikat), serta status hak atas tanah. Ketidakjelasan objek menyebabkan perjanjian batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat "hal tertentu" dalam Pasal 1320 KUHPerdara.⁷²

Syarat materiil harus dipenuhi sebelum pembuatan akta PPAT. PPAT wajib meneliti pemenuhan syarat materiil ini dan bertanggung jawab secara pribadi apabila membuat akta di atas tanah yang tidak memenuhi syarat materiil. Pelanggaran terhadap syarat materiil mengakibatkan akta PPAT dapat dibatalkan atau batal demi hukum.⁷³

2. Syarat formil merupakan syarat yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta dan pendaftaran hak yang harus dipenuhi agar peralihan hak atas tanah memperoleh kekuatan hukum yang sempurna dan dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. PPAT akan membuat Akta Jual Beli (AJB) setelah seluruh persyaratan materiil terpenuhi dan para pihak menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan. Dokumen-dokumen tersebut meliputi:

- Dari pihak penjual:
 1. Sertipikat hak atas tanah asli (SHM, SHGB, atau jenis hak lainnya);
 2. Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) penjual yang masih berlaku;
 3. Buku nikah atau akta cerai (apabila penjual sudah menikah atau bercerai);
 4. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir beserta Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT);

⁷² Kompas.com, "Dokumen Apa yang Diperlukan untuk Jual Beli Tanah?" 17 Desember 2025, [citation:1].

⁷³ Sutedi, "Peralihan Hak Atas Tanah", Op.Cit., hlm. 58-60.

5. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) apabila di atas tanah terdapat bangunan;
 6. Surat keterangan tidak sengketa dari kelurahan/desa setempat (untuk tanah tertentu);
 7. Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh) final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- *Dari pihak pembeli:*
 1. KTP dan KK pembeli yang masih berlaku;
 2. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 3. Dalam hal pembeli adalah suami-istri, diperlukan KTP dan KK keduanya.⁷⁴

Setelah dokumen-dokumen tersebut diserahkan, PPAT melakukan serangkaian tindakan sebagai berikut:

1. Melakukan pemeriksaan keabsahan sertipikat ke Kantor Pertanahan untuk memastikan bahwa sertipikat tersebut asli, tidak dalam blokir, tidak dalam sengketa, dan data fisik serta data yuridisnya sesuai dengan buku tanah dan surat ukur.
2. Memastikan bahwa pajak-pajak yang terkait dengan transaksi telah dilunasi. Penjual wajib membayar Pajak Penghasilan (PPh) final sebesar 2,5% dari harga transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sedangkan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang besarnya bervariasi antar daerah.
3. Menuangkan kesepakatan para pihak ke dalam Akta Jual Beli (AJB) yang ditandatangani oleh penjual, pembeli, dua orang saksi, dan PPAT. Penandatanganan dilakukan secara bersamaan di hadapan PPAT. Akta asli dibuat dalam dua rangkap, satu rangkap disimpan oleh PPAT dan satu rangkap lainnya diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak (balik nama). Salinan akta diberikan kepada penjual dan pembeli sebagai bukti telah dilakukannya jual beli.

⁷⁴ Kompas.com, "Dokumen Apa yang Diperlukan untuk Jual Beli Tanah?" Op.Cit., [citation:1].

4. Paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan AJB, PPAT wajib menyerahkan akta beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan peralihan haknya. Pendaftaran inilah yang menghasilkan sertipikat atas nama pembeli sebagai bukti hak yang kuat.

Syarat formil tidak mempengaruhi keabsahan perjanjian jual beli, namun mempengaruhi kemampuan pembeli untuk memperoleh hak atas tanah. Secara yuridis formal, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli meskipun uang telah dibayar lunas dan tanah telah dikuasai secara fisik. Akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakui kebenaran tanda tangan dan isinya, namun tidak memiliki kekuatan pembuktian formal yang sempurna seperti akta autentik.⁷⁵ Dengan terpenuhinya syarat formil, pembeli tidak hanya menguasai tanah secara fisik, tetapi juga tercatat sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan hukum.⁷⁶

Dalam konstruksi *double verkoop*, ketidaklengkapan syarat formil ini menjadi celah hukum yang dimanfaatkan oleh penjual beritikad buruk untuk melakukan penjualan ganda. Pembeli pertama yang hanya menguasai tanah secara fisik dan memiliki bukti perjanjian di bawah tangan berada dalam posisi lemah ketika berhadapan dengan pembeli kedua yang telah memenuhi syarat formil dengan akta PPAT dan sertipikat atas namanya.⁷⁷ Oleh karena itu, pemahaman yang utuh mengenai syarat materiil dan formil serta konsekuensi hukumnya menjadi sangat penting bagi masyarakat yang hendak melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan.

⁷⁵ Rahmawati, dkk., "Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah," Op.Cit., hlm. 18 [citation:3].

⁷⁶ Harsono, "Hukum Agraria Indonesia", Op.Cit., hlm. 482-485.

⁷⁷ Santoso, "Hukum Agraria", Op.Cit., hlm. 218-220.

2.3 Double Verkoop

2.3.1 Pengertian dan Karakteristik *Double Verkoop*

Double verkoop atau penjualan ganda merupakan fenomena hukum di mana seseorang menjual objek tanah dan bangunan yang sama kepada lebih dari satu pembeli. Istilah *double verkoop* berasal dari bahasa Belanda yang secara harfiah berarti "penjualan ganda" dan telah lama dikenal dalam praktik hukum perdata Eropa Kontinental, termasuk Indonesia sebagai negara penerima warisan hukum Belanda. Dalam perspektif hukum perjanjian, *double verkoop* menunjukkan adanya dua perjanjian jual beli yang sah secara simultan atas objek yang sama, yang tidak mungkin dipenuhi keduanya secara bersamaan.⁷⁸

Karakteristik utama *double verkoop* adalah sebagai berikut:⁷⁹

1. Terdapat satu objek tanah dan bangunan yang diperjualbelikan. Objek tersebut haruslah identik secara yuridis dan fisik, tidak cukup hanya sejenis atau berada dalam satu kawasan. Identitas objek ditentukan berdasarkan data fisik (letak, batas, luas) dan data yuridis (nomor hak, nama pemilik) yang tercantum dalam sertifikat atau surat tanah lainnya.
2. Terdapat dua perjanjian jual beli atau lebih yang dibuat oleh penjual yang sama. Penjual dalam hal ini adalah orang atau badan hukum yang mengaku sebagai pemilik berhak untuk mengalihkan hak atas tanah. Status kepemilikan penjual atas tanah pada saat transaksi pertama dan kedua dapat bervariasi, namun pada prinsipnya penjual adalah subjek hukum yang identik.
3. Perjanjian-perjanjian tersebut terjadi dalam waktu yang berurutan. Transaksi pertama terjadi lebih dahulu, disusul transaksi kedua dan seterusnya. Urutan waktu ini penting untuk menentukan prioritas hak di antara para pembeli, meskipun dalam praktiknya tidak selalu pembeli pertama yang lebih dahulu transaksi otomatis memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat.
4. Para pembeli tidak saling mengetahui keberadaan transaksi lainnya pada saat melakukan transaksi. Pengetahuan pembeli mengenai adanya transaksi

⁷⁸ Lee Hyun-seok, "A Legislative Study on the Double Sale of Real Estate", Korean Journal of Civil Law 46 (2009), hlm. 125-128 [citation:4].

⁷⁹ Isnaeni, "Perjanjian Jual Beli Tanah", Op.Cit., hlm. 210-213.

sebelumnya menjadi faktor krusial dalam menentukan status itikad baik. Pembeli yang mengetahui atau patut mengetahui adanya transaksi sebelumnya namun tetap membeli objek yang sama tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik.

Dalam yurisprudensi Mahkamah Agung, *double verkoop* dibedakan dari sengketa kepemilikan yang bersumber pada cacat hukum waris atau cacat administrasi. *Double verkoop* selalu melibatkan unsur kesengajaan atau setidaknya kelalaian penjual yang mengikatkan diri dalam dua perjanjian yang saling bertentangan. Oleh karena itu, tanggung jawab hukum utama dalam *double verkoop* selalu dibebankan kepada penjual, bukan kepada para pembeli yang pada umumnya menjadi korban dari itikad buruk penjual.⁸⁰

2.3.2 Varian Bentuk Perjanjian dalam *Double Verkoop*

Praktik *double verkoop* dapat terjadi dalam berbagai varian bentuk perjanjian, mulai dari yang paling informal hingga yang paling formal. Varian bentuk perjanjian ini mempengaruhi kekuatan pembuktian, perlindungan hukum, dan strategi penyelesaian sengketa. Berdasarkan bentuk perjanjiannya, *double verkoop* dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa tipologi:⁸¹

1. Tipologi pertama: Perjanjian Lisan – Perjanjian Lisan.

Dalam varian ini, baik transaksi pertama maupun transaksi kedua dilakukan secara lisan tanpa dokumentasi tertulis. Transaksi hanya didasarkan pada kesepakatan yang diucapkan, disaksikan oleh tetangga atau kerabat, dan dibuktikan dengan kwitansi pembayaran sederhana. Varian ini paling rentan terhadap sengketa pembuktian karena tidak memiliki bukti autentik maupun bukti di bawah tangan yang sempurna. Keberadaan perjanjian hanya dapat dibuktikan melalui kesaksian dan persangkaan, yang seringkali tidak cukup kuat untuk memenangkan sengketa di pengadilan.

2. Tipologi kedua: Perjanjian Lisan – Perjanjian Di Bawah Tangan.

⁸⁰ Badruzaman, "Kompilasi Hukum Perikatan", Op.Cit., hlm. 112-114.

⁸¹ Sutedi, "Peralihan Hak Atas Tanah", Op.Cit., hlm. 134-136.

Varian ini terjadi ketika transaksi pertama dilakukan secara lisan, sementara transaksi kedua dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis di bawah tangan. Meskipun sama-sama belum menggunakan akta PPAT, pembeli kedua memiliki keunggulan pembuktian karena memiliki dokumen tertulis yang menuangkan kesepakatan para pihak. Dokumen ini, meskipun bukan akta autentik, tetap memiliki kekuatan pembuktian sepanjang tanda tangan di dalamnya diakui kebenarannya.

3. Tipologi ketiga: Perjanjian Di Bawah Tangan – Perjanjian Di Bawah Tangan.

Kedua transaksi dilakukan dalam bentuk perjanjian tertulis di bawah tangan. Dalam varian ini, kedua pembeli sama-sama memiliki bukti tertulis, namun kekuatan pembuktiannya setara. Hakim akan mempertimbangkan faktor lain seperti urutan waktu, penguasaan fisik objek, dan proporsi pembayaran untuk menentukan pihak yang lebih berhak atas objek sengketa.

4. Tipologi keempat: Perjanjian Lisan/Di Bawah Tangan – Akta PPAT.

Varian ini merupakan konfigurasi klasik *double verkoop* yang paling sering muncul dalam putusan pengadilan. Transaksi pertama dilakukan secara informal (lisan atau di bawah tangan), sementara transaksi kedua dilakukan secara formal dengan akta PPAT, pembayaran lunas, dan bahkan telah dilakukan balik nama sertipikat. Pembeli kedua dalam varian ini memiliki kekuatan pembuktian yang jauh lebih unggul karena akta PPAT merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

5. Tipologi kelima: Akta PPAT – Akta PPAT.

Varian ini relatif jarang terjadi karena PPAT memiliki kewajiban melakukan pemeriksaan sertipikat sebelum membuat akta. Namun, kemungkinan ini tetap ada apabila penjual menggunakan sertipikat pengganti setelah melaporkan sertipikat asli hilang, atau apabila terjadi kolusi antara penjual dengan PPAT. Dalam varian ini, kedua pembeli memiliki akta autentik, sehingga penyelesaian sengketa akan sangat bergantung pada prioritas pendaftaran hak di Kantor Pertanahan.

2.3.3 Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam *Double Verkoop*

Tindakan penjual yang melakukan *double verkoop* dapat dikualifikasikan baik sebagai wanprestasi maupun sebagai perbuatan melawan hukum, tergantung pada konstruksi hukum yang digunakan. Perbedaan kualifikasi ini berdampak pada dasar gugatan, beban pembuktian, dan bentuk ganti rugi yang dapat dituntut oleh pembeli yang dirugikan.⁸²

1. Konstruksi Wanprestasi.

Apabila pembeli pertama mendasarkan gugatannya pada perjanjian jual beli yang telah dibuat dengan penjual, maka tindakan penjual menjual objek yang sama kepada pembeli kedua dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Penjual telah ingkar janji karena tidak menyerahkan hak milik atas tanah kepada pembeli pertama sebagaimana diperjanjikan. Untuk membuktikan wanprestasi, pembeli pertama harus menunjukkan:⁸³

- a. Adanya perjanjian jual beli yang sah;
- b. Penjual tidak menyerahkan hak milik atas tanah;
- c. Pembeli pertama telah memenuhi atau menawarkan pemenuhan prestasinya (membayar harga);
- d. Penjual telah dinyatakan lalai melalui somasi (Pasal 1238 KUHPerdato).

Konsekuensi hukum dari wanprestasi diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdato, yang memberikan hak kepada kreditur (pembeli pertama) untuk memilih tuntutan: pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian disertai ganti rugi, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi. Namun, dalam kasus *double verkoop*, pemenuhan perjanjian dalam bentuk penyerahan tanah kepada pembeli pertama seringkali tidak mungkin dilakukan karena tanah telah beralih kepada pembeli kedua. Dalam hal demikian, hakim dapat menghukum penjual untuk membayar ganti rugi kepada pembeli pertama.⁸⁴

2. Konstruksi Perbuatan Melawan Hukum.

⁸² Agustina, "Perbuatan Melawan Hukum", Op.Cit., hlm. 89-91.

⁸³ Subekti, "Pokok-Pokok Hukum Perdata", Op.Cit., hlm. 149-151.

⁸⁴ Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Di samping gugatan wanprestasi, pembeli pertama juga dapat mendasarkan gugatannya pada perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan lima unsur untuk membuktikan perbuatan melawan hukum: (1) adanya perbuatan; (2) perbuatan tersebut melawan hukum; (3) adanya kesalahan; (4) adanya kerugian; dan (5) adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.⁸⁵ Dalam konteks *double verkoop*, perbuatan penjual menjual tanah kepada pembeli kedua memenuhi kelima unsur tersebut:

- a. Penjual melakukan perbuatan aktif, yaitu menjual tanah;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum karena melanggar hak subjektif pembeli pertama yang lahir dari perjanjian dan bertentangan dengan kewajiban hukum penjual;
- c. Penjual memiliki kesalahan, setidaknya dalam bentuk kelalaian (*schuld*);
- d. Pembeli pertama menderita kerugian materiil (uang yang telah dibayarkan) dan imateriil (kehilangan harapan);
- e. Kerugian tersebut disebabkan langsung oleh tindakan penjual menjual tanah kepada pembeli kedua.

Keuntungan menggunakan konstruksi perbuatan melawan hukum adalah pembeli pertama tidak perlu membuktikan adanya somasi dan dapat menuntut ganti rugi dalam bentuk yang lebih luas, termasuk *immateriële schade* (kerugian imateriil) dan dalam yurisprudensi tertentu *punitive damages*. Selain itu, gugatan perbuatan melawan hukum juga dapat diajukan oleh pembeli kedua yang dirugikan karena membeli tanah yang ternyata telah dijual kepada pihak lain.⁸⁶

Dalam praktik peradilan Indonesia, Mahkamah Agung cenderung menggunakan konstruksi perbuatan melawan hukum untuk kasus *double verkoop* yang melibatkan itikad buruk penjual. Putusan Nomor 2761 K/Pdt/2017, misalnya, menyatakan bahwa penjual yang melakukan penjualan

⁸⁵ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁸⁶ Agustina, "Perbuatan Melawan Hukum", Op.Cit., hlm. 118-120.

ganda telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan sengaja merugikan pihak lain. Demikian pula Putusan Nomor 3255 K/Pdt/2019 yang menguatkan pertimbangan *judex facti* bahwa tindakan penjual menjual tanah yang telah dijual kepada pembeli pertama merupakan perbuatan melawan hukum.⁸⁷

2.3.4 Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa *Double Verkoop*

Konsep pembeli beritikad baik merupakan instrumen yuridis untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang secara subjektif tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam transaksi yang dilakukannya. Dalam sengketa *double verkoop*, pertanyaan mengenai siapa yang merupakan pembeli beritikad baik menjadi sentral karena menentukan pihak mana yang berhak atas objek sengketa dan pihak mana yang hanya berhak atas ganti rugi.⁸⁸

SEMA Nomor 4 Tahun 2016 merumuskan kriteria pembeli beritikad baik sebagai berikut:⁸⁹

- a. Melakukan transaksi jual beli atas objek tanah yang telah bersertipikat atas nama penjual;
- b. Melakukan transaksi jual beli secara lunas;
- c. Melakukan transaksi jual beli di hadapan pejabat umum yang berwenang (PPAT/Notaris);
- d. Melakukan pendaftaran hak atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

Kriteria ini bersifat kumulatif, artinya seorang pembeli hanya dapat dikategorikan beritikad baik apabila memenuhi keempat syarat tersebut. Konsekuensinya, pembeli pertama yang melakukan transaksi secara lisan atau di bawah tangan, meskipun telah menguasai tanah dan melakukan pembayaran, tidak memenuhi kriteria formal sebagai pembeli beritikad baik. Demikian pula pembeli kedua yang telah melakukan transaksi di hadapan PPAT dan membayar lunas

⁸⁷ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2761 K/Pdt/2017, hlm. 38-39; Putusan Nomor 3255 K/Pdt/2019, hlm. 52.

⁸⁸ Prestiana dan Isnaeni, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik," Op.Cit., hlm. 32-35 [citation:6].

⁸⁹ SEMA Nomor 4 Tahun 2016, angka 7.

namun belum mendaftarkan haknya di Kantor Pertanahan, juga belum memenuhi kriteria pembeli beritikad baik secara sempurna.⁹⁰

Namun demikian, yurisprudensi Mahkamah Agung menunjukkan fleksibilitas dalam penerapan kriteria tersebut. Beberapa putusan memberikan perlindungan kepada pembeli yang tidak memenuhi seluruh kriteria formal SEMA, namun secara faktual telah menguasai objek dalam waktu lama, melakukan pembayaran signifikan, dan tidak mengetahui adanya cacat hukum. Putusan Nomor 1234 K/Pdt/2015, misalnya, memberikan pengakuan terhadap pembeli pertama yang hanya memiliki bukti kwitansi pembayaran dan menguasai objek selama 15 tahun. Pertimbangan hukumnya adalah bahwa pembeli tersebut telah bertransaksi dan menguasai objek dengan itikad baik, jauh sebelum timbul sengketa dengan pembeli kedua.⁹¹

Dalam perspektif perbandingan hukum, sistem hukum Korea Selatan melalui *Civil Law* No. 103 mengategorikan *double verkoop* yang bersifat antisosial sebagai perbuatan hukum yang batal demi hukum (*void*). Kebatalan ini bersifat absolut sehingga tidak dapat dilawan bahkan oleh pihak ketiga yang beritikad baik. Pendekatan ini memberikan perlindungan maksimal kepada pembeli pertama, namun dikritik karena kurang memberikan perlindungan kepada pembeli kedua yang sama sekali tidak mengetahui adanya transaksi sebelumnya. Perdebatan serupa juga terjadi dalam sistem hukum Indonesia, di mana terdapat ketegangan antara perlindungan terhadap pembeli pertama berdasarkan prioritas waktu dan perlindungan terhadap pembeli kedua berdasarkan formalitas hukum.

2.4 Perlindungan Hukum Para Pihak

2.4.1 Perlindungan Hukum bagi Pembeli Pertama

Pembeli pertama dalam konstruksi *double verkoop* menempati posisi yang paradoks. Di satu sisi, secara kronologis ia adalah pihak pertama yang melakukan perjanjian jual beli dan telah menunaikan sebagian atau seluruh kewajiban pembayaran. Di sisi lain, secara yuridis formal ia seringkali berada dalam posisi

⁹⁰ Isnaeni, "Perjanjian Jual Beli Tanah", Op.Cit., hlm. 178-180.

⁹¹ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1234 K/Pdt/2015, hlm. 45.

lemah karena tidak memiliki akta autentik sebagai bukti peralihan hak. Perlindungan hukum bagi pembeli pertama dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa bentuk:⁹²

1. Perlindungan preventif

Bagi pembeli pertama seharusnya diberikan sebelum terjadinya *double verkoop*, yaitu melalui edukasi dan penyuluhan hukum mengenai pentingnya pembuatan akta PPAT dan pendaftaran peralihan hak. Namun dalam praktiknya, pembeli pertama umumnya baru menyadari kelemahan posisinya setelah *double verkoop* terjadi. Oleh karena itu, perlindungan preventif yang lebih efektif adalah dengan memperkuat sistem administrasi pertanahan, misalnya melalui notifikasi elektronik setiap kali ada permohonan pengecekan sertipikat atau permohonan pembuatan akta PPAT atas suatu bidang tanah. Sistem ini dapat memberikan peringatan dini kepada pemilik tanah (termasuk pembeli pertama yang telah menguasai tanah) bahwa sedang ada upaya peralihan hak atas tanahnya.⁹³

2. Perlindungan represif

Bagi pembeli pertama diwujudkan melalui putusan pengadilan yang memberikan hak kepemilikan atas tanah, atau jika tidak memungkinkan, memberikan ganti rugi yang adil dan proporsional. Yurisprudensi Mahkamah Agung menunjukkan tiga pola perlindungan represif bagi pembeli pertama:

- a. Perlindungan dalam bentuk pengakuan hak kepemilikan atas tanah. Pola ini diterapkan apabila pembeli pertama mampu membuktikan bahwa ia telah bertransaksi lebih dahulu, melakukan pembayaran secara signifikan (minimal 50% dari harga), menguasai objek secara fisik, dan pembeli kedua tidak memenuhi kriteria pembeli beritikad baik. Dalam pola ini, hakim menyatakan jual beli antara penjual dengan pembeli pertama adalah sah dan mengikat, sedangkan jual beli dengan pembeli kedua adalah batal atau tidak mengikat pembeli pertama.⁹⁴

⁹² Sumardjono, "Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya", Op.Cit., hlm. 158-160.

⁹³ Sutedi, "Peralihan Hak Atas Tanah", Op.Cit., hlm. 140-142.

⁹⁴ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1234 K/Pdt/2015, hlm. 46-47.

- b. Perlindungan dalam bentuk ganti rugi dari penjual. Pola ini diterapkan apabila objek tanah telah beralih kepada pembeli kedua yang beritikad baik dan telah memperoleh sertipikat atas namanya. Dalam situasi ini, pengadilan tidak dapat mencabut hak pembeli kedua karena perlindungan terhadap pembeli beritikad baik lebih diutamakan. Pembeli pertama hanya dapat menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan beserta ganti rugi, termasuk keuntungan yang diharapkan dan bunga keterlambatan.⁹⁵
- c. Perlindungan dalam bentuk pembatalan akta PPAT pembeli kedua. Pola ini diterapkan apabila terbukti adanya cacat hukum dalam penerbitan akta PPAT, misalnya karena penjual menggunakan sertipikat palsu, identitas palsu, atau terdapat kolusi antara penjual dengan PPAT. Dalam hal ini, meskipun pembeli kedua telah memiliki akta PPAT, akta tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan karena mengandung cacat yuridis.⁹⁶

2.4.2 Perlindungan Hukum bagi Pembeli Kedua

Pembeli kedua dalam sengketa *double verkoop* seringkali diposisikan sebagai pihak yang "merebut" hak pembeli pertama, padahal dalam banyak kasus pembeli kedua juga merupakan korban dari itikad buruk penjual. Pembeli kedua yang melakukan transaksi dengan prosedur formal, membayar lunas, dan tidak mengetahui adanya transaksi sebelumnya berhak atas perlindungan hukum yang setara dengan pembeli pertama. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 secara eksplisit menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, tanpa membedakan apakah ia pembeli pertama atau pembeli kedua.⁹⁷ Perlindungan hukum bagi pembeli kedua diberikan dalam beberapa bentuk:⁹⁸

1. Perlindungan melalui sistem publikasi negatif bertendensi positif.

⁹⁵ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2761 K/Pdt/2017, hlm. 40.

⁹⁶ Santoso, "Hukum Agraria", Op.Cit., hlm. 225-227.

⁹⁷ SEMA Nomor 4 Tahun 2016, angka 7; lihat juga Prestiana dan Isnaeni, Op.Cit., hlm. 50-52 [citation:6].

⁹⁸ Fachry Yahya, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Atas Putusan Pembatalan Pelaksanaan Lelang Oleh Pengadilan," Tesis (Jambi: Universitas Jambi, 2023), hlm. 45-48 [citation:7].

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia memberikan kekuatan pembuktian yang kuat pada sertipikat. Pembeli kedua yang telah memperoleh sertipikat atas namanya dianggap sebagai pemegang hak yang sah, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Beban pembuktian untuk membatalkan sertipikat berada pada pihak yang menggugat (pembeli pertama), dan pembatalan hanya dapat dilakukan melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Selama proses pembuktian berlangsung, pembeli kedua tetap berhak menikmati haknya sebagai pemegang sertipikat.⁹⁹

2. Perlindungan melalui asas *nemo plus juris*.

Asas ini menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang dimilikinya. Dalam konteks *double verkoop*, apabila pembeli pertama belum melakukan pendaftaran peralihan hak, maka secara yuridis formal penjual masih tercatat sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat. Dengan demikian, penjual secara hukum masih berwenang untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan pembeli kedua yang menerima pengalihan dengan itikad baik berhak atas perlindungan hukum. Kelemahan dalam perlindungan model ini adalah mengabaikan hak substansial pembeli pertama yang telah lahir dari perjanjian yang sah.¹⁰⁰

3. **Perlindungan melalui ganti rugi dari penjual.**

Apabila pembeli kedua harus kehilangan hak atas tanah karena pengadilan memenangkan pembeli pertama, maka pembeli kedua berhak menuntut ganti rugi dari penjual. Ganti rugi ini mencakup pengembalian uang pembayaran, biaya-biaya yang telah dikeluarkan (biaya akta PPAT, BPHTB, biaya balik nama), serta kerugian lain yang diderita. Dalam beberapa putusan, Mahkamah Agung juga menghukum penjual

⁹⁹ Harsono, "Hukum Agraria Indonesia", Op.Cit., hlm. 490-492.

¹⁰⁰ Isaeni, "Perjanjian Jual Beli Tanah", Op.Cit., hlm. 185-187.

membayar *dwangsom* (uang paksa) apabila terlambat melaksanakan putusan.¹⁰¹

4. Perlindungan melalui mekanisme asuransi title.

Beberapa negara mewajibkan PPAT/Notaris untuk memiliki asuransi profesi yang dapat digunakan untuk mengganti kerugian klien akibat kelalaian atau kesalahan PPAT. Di Indonesia, mekanisme ini belum diwajibkan secara *imperatif*, namun beberapa kantor PPAT/Notaris telah mengadopsinya secara sukarela. Pembeli kedua yang dirugikan karena akta PPAT batal demi hukum dapat mengajukan klaim asuransi untuk memperoleh ganti rugi, tanpa harus menunggu proses litigasi yang panjang.¹⁰²

2.4.3 Bentuk Ganti Rugi dalam Penyelesaian Sengketa

Ganti rugi merupakan instrumen pemulihan kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan akibat wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. KUHPerdara mengatur tiga komponen ganti rugi sebagaimana tercantum dalam Pasal 1246, yaitu biaya (*coste*), rugi (*schaden*), dan bunga (*interessen*). Dalam konteks sengketa *double verkoop*, bentuk ganti rugi dapat dirinci sebagai berikut:¹⁰³

1. Pengembalian uang pembayaran. Bentuk ganti rugi paling fundamental adalah pengembalian seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual. Pengembalian ini mencakup uang muka, cicilan, dan pelunasan, tanpa dikurangi biaya administrasi apapun karena kesalahan sepenuhnya berada pada penjual. Apabila penjual tidak dapat mengembalikan uang secara tunai, pengadilan dapat memerintahkan penjual untuk menjual aset lain miliknya melalui mekanisme lelang eksekusi.¹⁰⁴

¹⁰¹ Putusan Mahkamah Agung Nomor 3255 K/Pdt/2019, hlm. 53-54.

¹⁰² Sutedi, "Peralihan Hak Atas Tanah", Op.Cit., hlm. 145-146.

¹⁰³ Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁰⁴ Subekti, "Hukum Perjanjian", Op.Cit., hlm. 145-147.

2. Ganti rugi materiil. Di samping pengembalian uang pembayaran, pembeli juga berhak atas ganti rugi materiil yang meliputi:
 - a. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan transaksi jual beli, seperti biaya pembuatan akta PPAT, biaya pengecekan sertipikat, biaya pengukuran, biaya balik nama, dan pajak-pajak yang telah dibayarkan (BPHTB, PPh);
 - b. Biaya perbaikan atau pembangunan yang telah dilakukan di atas tanah, termasuk nilai tambah (*investeringswaarde*) yang meningkatkan nilai objek;
 - c. Keuntungan yang diharapkan (*winstderving*), misalnya apabila tanah tersebut direncanakan untuk usaha komersial;
 - d. Bunga keterlambatan dari uang yang telah dibayarkan, yang dihitung sejak jatuh tempo pembayaran atau sejak somasi.¹⁰⁵
3. Ganti rugi imateriil. Kerugian imateriil adalah kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian pengadilan dapat menetapkan sejumlah uang sebagai kompensasi. Bentuk kerugian imateriil dalam sengketa *double verkoop* antara lain:
 - a. Kehilangan harapan dan cita-cita untuk memiliki rumah tinggal atau tanah investasi;
 - b. Stres, kekecewaan, dan penderitaan psikis akibat sengketa berkepanjangan;
 - c. Terganggunya hubungan sosial dengan keluarga dan tetangga;
 - d. Hilangnya kesempatan untuk membeli tanah lain karena dananya telah terserap dalam transaksi yang gagal.
4. *Punitive damages* (ganti rugi penghukuman). Dalam beberapa putusan pengadilan, terutama yang melibatkan itikad buruk yang nyata, hakim menjatuhkan ganti rugi penghukuman di luar kerugian riil yang diderita penggugat. *Punitive damages* bertujuan untuk memberikan efek jera kepada tergugat dan mencegah terjadinya perbuatan serupa di masa mendatang. Meskipun KUHPerdata tidak secara eksplisit

¹⁰⁵ Agustina, "Perbuatan Melawan Hukum", Op.Cit., hlm. 122-125.

mengatur *punitive damages*, yurisprudensi Mahkamah Agung telah menerimanya sebagai bentuk perkembangan hukum (*rechtsvinding*).¹⁰⁶

5. *Dwangsom* (uang paksa). Pasal 606a Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) yang berlaku di Indonesia melalui Pasal 1976a KUHPerdara mengatur bahwa hakim dapat menjatuhkan uang paksa (*dwangsom*) kepada tergugat yang tidak melaksanakan putusan pengadilan. *Dwangsom* dihitung per hari keterlambatan dan bersifat akumulatif. Dalam sengketa *double verkoop*, *dwangsom* efektif untuk memaksa penjual segera mengembalikan uang pembayaran dan membayar ganti rugi.¹⁰⁷

2.4.4 Perbandingan Perlindungan Hukum dalam Berbagai Varian Sengketa

Tingkat dan bentuk perlindungan hukum dalam sengketa *double verkoop* bervariasi tergantung pada varian bentuk perjanjian, itikad baik para pihak, dan tahapan penyelesaian sengketa. Analisis perbandingan berikut memberikan gambaran mengenai variasi tersebut:¹⁰⁸

1. Varian Lisan-Lisan.

Dalam varian ini, kedua pembeli sama-sama lemah dalam pembuktian. Perlindungan hukum diberikan berdasarkan prioritas waktu dan penguasaan fisik objek. Pembeli pertama yang lebih dahulu bertransaksi dan menguasai objek cenderung dilindungi, namun proses pembuktiannya sangat sulit karena ketiadaan bukti tertulis. Putusan pengadilan sangat bergantung pada kekuatan kesaksian dan alat bukti petunjuk.

2. Varian Di Bawah Tangan-Di Bawah Tangan.

Kedua pembeli memiliki bukti tertulis dengan kekuatan pembuktian setara. Perlindungan hukum diberikan dengan mempertimbangkan urutan waktu, proporsi pembayaran, dan penguasaan

¹⁰⁶ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2761 K/Pdt/2017, hlm. 41.

¹⁰⁷ Pasal 606a Rv jo. Pasal 1976a KUHPerdara.

¹⁰⁸ Santoso, "Hukum Agraria", Op.Cit., hlm. 230-235.

fisik. Hakim cenderung melindungi pembeli yang telah melakukan pembayaran lebih besar dan menguasai objek lebih lama. Prinsip *dader beginsel* (pembeli pertama) lebih dominan diterapkan dalam varian ini.

3. **Varian Lisan/Di Bawah Tangan – Akta PPAT.**

Varian ini menimbulkan dilema perlindungan antara pembeli pertama yang secara substansial lebih dahulu bertransaksi namun lemah pembuktian, dengan pembeli kedua yang secara formal memiliki akta autentik. Yurisprudensi Mahkamah Agung menunjukkan kecenderungan melindungi pembeli kedua yang beritikad baik, kecuali pembeli pertama dapat membuktikan adanya itikad buruk atau kealpaan berat pada pembeli kedua. Dalam varian ini, pembeli pertama umumnya hanya memperoleh ganti rugi, bukan hak atas tanah.

4. **Varian Akta PPAT – Akta PPAT.**

Varian ini jarang terjadi namun sangat kompleks. Perlindungan hukum diberikan kepada pembeli yang lebih dahulu mendaftarkan haknya di Kantor Pertanahan, bukan semata-mata berdasarkan prioritas pembuatan akta PPAT. Prinsip *prior tempore potior iure* (siapa yang lebih dahulu, dialah yang lebih berhak) diterapkan dalam konteks pendaftaran, bukan dalam konteks pembuatan akta. Pembeli yang telah tercatat sebagai pemegang hak dalam buku tanah memiliki kedudukan hukum yang lebih kuat.

5. **Varian Melibatkan Lelang.**

Dalam varian ini, pembeli melalui lelang memiliki perlindungan khusus karena lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang yang merupakan pejabat publik. Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 secara tegas mengecualikan pemindahan hak melalui lelang dari keharusan akta PPAT. Pembeli lelang yang beritikad baik dilindungi secara lebih kuat, bahkan dalam beberapa putusan dinyatakan bahwa pembeli lelang tidak dapat diganggu gugat

kecuali terdapat cacat prosedur yang sangat fundamental dalam pelaksanaan lelang.¹⁰⁹

¹⁰⁹ Yahya, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang," Op.Cit., hlm. 52-55 [citation:7].