

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK (STUDI  
PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH NOMOR 67/PDT/2015/PT-BNA)**

***LEGAL PROTECTION FOR BUYERS WITH GOOD INTENTIONS  
(STUDY OF DECISION OF THE BANDA ACEH HIGH COURT NUMBER  
67/PDT/2015/PT-BNA)***

**<sup>1</sup>T. Latiful, <sup>2</sup>Marlia Sastro, <sup>3</sup>Herinawati**

<sup>1</sup>Mahasiswa Prodi Magister Hukum Universitas Malikussaleh

<sup>23</sup>Dosen Magister Hukum Universitas Malikussaleh

**ABSTRAK**

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Dalam ketentuan tersebut kriteria pembeli yang beritikad baik, memberikan kepastian hukum bagi pembeli tanah. Sertifikat tanah atas nama pembeli yang beritikad baik tersebut telah diputuskan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh bahwa tidak sah secara hukum jual beli tanah objek sengketa dari pihak pemilik awal. Penelitian ini bertujuan mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/Pdt/2015/PT-BNA dan mengetahui pertimbangan hakim terhadap pembeli yang beritikad baik dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/Pdt/2015/PT-BNA. Hasil penelitian menunjukkan (1) Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/Pdt/2015/PT-BNA tidak dapat dipenuhi dengan alasan ahli waris masih hidup dan tanah tersebut dalam kondisi sengketa. (2) Pertimbangan hakim bagi pembeli yang beritikad baik dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/Pdt/2015/PT-BNA adalah dengan adanya sanggahan Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V, VI, Turut Tergugat I, II, dan III diam-diam membalik nama sertifikat serta mengambil fasilitas kredit, tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Sehingga hakim menjatuhkan putusan yang merugikan tergugat dikarenakan tergugat harus mengembalikan sertifikat tanah tersebut kepada penggugat, padahal Tergugat membeli tanah tersebut sewaktu pemilik tanah masih hidup. Sehingga, penggugat yang membeli tanah tersebut oleh si penjual tanah sudah terlepas ikatan suami-istri dengan Penggugat, maka Tergugat sah memperoleh tanah tersebut tanpa adanya perbuatan melawan hukum.

**Kata Kunci:** *Perlindungan Hukum, Pembeli, Iktikad Baik.*

**ABSTRACT**

*Legal protection for buyers with good intentions is regulated in SEMA Number 4 of 2016. In this provision, the criteria for buyers with good intentions provide legal certainty for land buyers. The land certificate on behalf of the buyer in good faith has been decided by the High Court of Banda Aceh that it is not legal to buy and sell the disputed land object from the original owner. This study aims to determine the form of legal protection for buyers with good intentions in the decision of the High Court of Banda Aceh Number 67/Pdt/2015/PT-BNA and to know the*

**Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, Vol. 11, No. 2 - November 2023, pp. 381-396**

*judge's consideration of buyers with good intentions in the decision of the High Court of Banda Aceh Number 67/Pdt/2015/PT-BNA. The results of the study show (1) The form of legal protection for buyers with good intentions in the decision of the High Court of Banda Aceh Number 67/Pdt/2015/PT-BNA cannot be fulfilled on the grounds that the heir is still alive and the land is in dispute. (2) The consideration of the judge for the buyer in good faith in the decision of the High Court of Banda Aceh Number 67/Pdt/2015/PT-BNA is the rebuttal of the Plaintiff, Defendants I, II, III, IV, V, VI, Co-Defendant I, II, and III secretly reversed the name of the certificate and took credit facilities, this action was against the law. So the judge passed a decision that was detrimental to the defendant because the defendant had to return the land certificate, and return it to the plaintiff, even though the defendant bought the land when the land owner was still alive. Thus, the plaintiff who bought the land by the seller of the land had separated from the husband and wife bond with the plaintiff, so the defendant legally acquired the land without any unlawful acts.*

**Keywords:** *Legal Protection, Buyer, Good Faith.*

## **A. Pendahuluan**

Indonesia merupakan Negara hukum, maka sesuatu yang dilakukan harus berdasarkan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Negara kita memiliki itikad baik dalam menjalankan suatu aturan apalagi dalam suatu jual beli. Itikad baik yang ditunjukkan oleh pihak pembeli yaitu dengan membayar harga yang telah disepakati, dan pihak penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli yang telah dibayar kepada pihak pembeli dalam keadaan tidak sedang dijaminkan ke instansi manapun atau tidak dalam sengketa.<sup>1</sup> Kejujuran atau itikad baik dapat dilihat pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam perhubungan hukum tersebut.<sup>2</sup>

Perlindungan Hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum. Menurut Setiono, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>3</sup>

Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya; Dari hasil tinjauan literatur, telah dapat dilihat adanya kesepakatan di antara para penulis bahwa “pembeli yang beritikad baik” seharusnya ditafsirkan sebagai: “pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli”. Pemaknaan itikad baik di dalam literatur dibagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya

---

<sup>1</sup> Kansil, C. S. T., *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm 19

<sup>2</sup> *Ibid*

<sup>3</sup> Setiono, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, 2004, hlm. 3.

saja. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak, sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan, di mana tindakan seseorang (misalnya pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat.<sup>4</sup>

Putusan-putusan Mahkamah Agung sejak tahun 1950-an sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga telah memberikan penafsiran atas pengertian pembeli beritikad baik. Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Sip/1955 dan Nomor 3447 K/Sip/1956, pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda (bukan satu-satunya) orang yang berhak atas benda yang dijualnya. Mahkamah Agung juga pernah menyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 242 K/Sip/1958, bahwa pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya), adalah pembeli yang beritikad baik.

Sesudah berlakunya UUPA, Mahkamah Agung sebenarnya masih mengartikan pembeli beritikad baik dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 yaitu sebagai pembeli yang tidak mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual beli (peralihan hak), seperti misalnya telah dicabutnya surat kuasa penjual oleh pemilik asal tanahnya. Namun, itikad baik juga mulai memperoleh makna lain, tertuang pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1237 K/Sip/1973 yaitu bahwa pembeli telah dianggap beritikad baik, apabila jual beli telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

Sehubungan dengan permasalahan pembeli yang beritikad baik, terdapat sebuah kasus/perkara perdata di Pengadilan Negeri Lhoksukon Aceh Utara mengenai pembeli yang beritikad baik, dimana perkara tersebut telah sampai pada Putusan Nomor 14/PDT.G/2013/PN.LSK. Perkara tersebut bermula dari jual beli tanah yang dilakukan dengan penjual yang memegang sertipikat hak milik atas tanah tersebut, dimana jual beli dilaksanakan di hadapan PPAT sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), yang kemudian sertipikat hak milik tersebut telah dibaliknamakan menjadi atas nama pembeli yang beritikad baik tersebut.

Namun ternyata setelah sertipikat dibaliknamakan, pembeli baru mengetahui bahwa tanah yang telah menjadi miliknya tersebut ternyata adalah tanah sengketa antara penjual dengan pemilik sebelumnya atau milik pihak penggugat pada perkara perdata Nomor 14/PDT.G/2013/PN.LSK yang telah sampai pada putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/PDT/2015/PT-BNA. Mengingat perkara tersebut berkaitan dengan pengakuan hak milik yang dipegang oleh pembeli yang beritikad baik tersebut, maka perlu diketahui sah atau tidaknya hak milik yang diperolehnya tersebut. Menurut KUHPperdata, unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara besit (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan besit (kedudukan berkuasa) beritikad buruk.<sup>5</sup>

Pasal 531 KUHPperdata menyatakan: "Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya." Sementara Pasal 532 KUHPperdata menyatakan: "Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka pemegang besit

---

<sup>4</sup> Widodo Dwi Putro, dkk, *Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Puslitbang Mahkamah Agung, Jakarta, 2016, hlm. 16

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm 17

dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan.”<sup>6</sup>

Selanjutnya, Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah, yang menyatakan: “penguasaan atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.” Sejauh ini, Mahkamah Agung telah berupaya untuk menyatukan pandangan-pandangan tersebut, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- a. “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”
- b. “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata selanjutnya, sebagaimana dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5 Tahun 2014, disebutkan dua kriteria berikut (dikutip sebagaimana aslinya) :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
  - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
  - 2) Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), atau;
  - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa setempat).
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
  - 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - 3) Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau;
  - 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan hal di atas, dalam hal ini pihak manakah yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum, apakah pemegang hak atas tanah atau pemilik asalnya, atau pembeli yang mengaku beritikad baik, karena pembeli yang beritikad baik dan pemegang hak asal adalah pihak yang sama-sama pada posisi yang merasa benar dan sama-sama merasa dirugikan oleh perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual yang menjual tanah objek sengketa tersebut kepada pihak pembeli yang beritikad baik.

Terdapat perkembangan yang positif bagi pembeli tanah yaitu dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) sebagai hasil rapat pleno untuk membahas permasalahan hukum oleh Mahkamah Agung terkait dengan pembelian tanah yang dibeli oleh pihak yang memiliki itikad baik. Pada tahun 2012 dikeluarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi

---

<sup>6</sup> *Ibid*

Pengadilan, pada poin 9 dijelaskan bahwa dapat memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik, meskipun setelah terjadinya peralihan hak diketahui, bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak. Kemudian pada tahun 2016, Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno. Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam poin 4 rumusan hukum kamar perdata mengatur mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi. Hal ini menjelaskan kriteria pembeli yang dianggap memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian tanah, sehingga sangat positif bagi semua pembeli tanah, dan khususnya sangat positif bagi semua pembeli tanah, dan khususnya sangat penting bagi perkembangan peraturan mengenai tanah di Indonesia.

Dengan adanya SEMA No. 4 Tahun 2016 yang merumuskan kriteria pembeli yang beritikad baik, memberikan kepastian hukum bagi pembeli tanah. Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling mengkait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, hakim dan administrasi (pemerintah).

Permasalahan dalam kasus ini menjadi semakin rumit karena sertifikat tanah yang telah menjadi atas nama pembeli yang beritikad baik tersebut telah diputuskan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh bahwa tidak sah secara hukum jual beli tanah objek sengketa dari pihak pemilik awal. Oleh karena sita eksekusi tersebut pihak pembeli yang beritikad baik merasa dirugikan yang menguasai sertipikat tanah atas nama pembeli tadi juga merasa dirugikan karna permasalahan tersebut. Sehingga dalam kasus ini terdapat pihak yang merasa dirugikan hak-haknya dalam permasalahan ini. .

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Menurut Sema Nomor 4 Tahun 2016**

Dalam memutus perkara ini, majelis hakim membuat pertimbangan hakim mendasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 angka 1 huruf C menjelaskan bahwa “Pembeli terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui kepada Desa setempat)”, sehingga Pengugat secara hukum dinyatakan selaku Pembeli Yang Beritikad Baik. Selain itu, Majelis Hakim menimbang berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 dijelaskan bahwa “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

Untuk perkara ini majelis hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan dimana dalam hukum barat, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjual belikan, selain hal tersebut menurut majelis hakim, tanah objek sengketa merupakan tanah yang belum bersertifikat, sehingga dikategorikan sebagai tanah adat.

Selain itu pengaturan itikad baik di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: “suatu perjanjian harus dilaksanakan

dengan itikad baik.” Pelaksanaan dengan itikad baik, ada dua macam, yaitu sebagai unsur subyektif, dan sebagai ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum benda unsur subyektif berarti “kejujuran” atau “kebersihan” si pembuatnya. Namun dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukanlah dalam arti unsur subyektif ini, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu.

Adapun yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, undang-undang pun tidak memberikan perumusannya, karena itu tidak ada ketetapan batasan pengertian istilah tersebut. Tetapi jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan; sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Dari kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.<sup>7</sup>

Kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, sebagai berikut:<sup>8</sup>

1. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan Peraturan Perundang-undangan, yaitu :
  - a) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
  - b) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;
  - c) Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
    - 1) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat);
    - 2) Didehului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - d) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
2. Melakukan kehati-hatian dan meneliti hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjian antara lain :
  - a) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau ;
  - b) Tanah/ obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - c) Tanah obyek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/ hak tanggungan, atau;
  - d) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keretangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Ukuran perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah dan bangunan dapat dilihat pula dengan tidak dapat mengetahui siapa pemilik yang sebenarnya terhadap obyek yang diperjual belikan, sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 34 K/Sip/1956, tertanggal 1 Agustus 1956, yang menyatakan “ Menurut hukum adat harus dihargai itikad baik dari seseorang pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat mengetahui siapa pemilik

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya, Bandung, 2000, hlm. 99.

<sup>8</sup> Boris Tampubolon, *Pembeli yang Beritikad Baik Dilindungi Hukum: Ini Kriterianya*, 5 Juni 2017, hlm 44

sebenarnya, membeli sebidang tanah dengan terang (dimuka yang berwajib) yang memang benar-benar sudah untuk dikehui siapa pemilik sebenarnya, karena pemilik ini tidak menguasai tanahnya sejak 1932, sedang tanah ini sebelum jual beli yangmenghabiskan, telah dua kali diperjualbelikan oleh orang lain dari pemilik itu”.

Prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah dan bangunan masih sedikit sekali disinggung. Akan tetapi, prinsip kehati-hatian dalam jual beli tanah dan bangunan menjadi tolak ukur bagi pembeli yang dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik. Ridwan Khairandy menjelaskan bahwa seorang Pembeli dapat dikategorikan beritikad baik adalah seseorang ketika dia memenuhi prinsip kehati-hatian dalam melakukan transaksi atau negosiasi. Prinsip ini merupakan pengembangan dari yurisprudensi di Belanda, walaupun tidak dijumpai satu ketentuan dalam KUHPerdota yang mengatur kewajiban umum itikad baik dalam hubungan pra-kontrak, tetapi yurisprudensi telah mengakui adanya kewajiban tersebut. Dalam perkara *Baris v. Riezenkampt*, HR 15 November 1957, NJ 1958, 67, Hoge Raad memutuskan bahwa hubungan hukum prakontrak merupakan suatu hubungan hukum yang dikuasai itikad baik (*een rechtsverhouding die door de geode trouwbeheerst wordt*).<sup>9</sup>

Selanjutnya, Ridwan Khairandy juga menegaskan bahwa untuk menentukan apakah pembeli beritikad baik (*good faith*) atau beritikad buruk (*bad faith*) dalam transaksi jual-beli tanah dapat dipergunakan kriteria: jika setelah membaca Surat Jual Beli Tanah pembeli menemukan keterangan didalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama lainnya, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan siapa sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli ini, Pembeli seharusnya meneliti masalah tersebut. Bilamana tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan padahal kemudian ternyata tanah tersebut bukan milik Penjual, maka Pembeli yang demikian ini termasuk Pembeli Beritikad Buruk (*bad faith*) dan tidak akan dilindungi oleh hukum. Adanya keterangan yang saling bertentangan seharusnya mendorong pembeli untuk meneliti fakta material tersebut. Seharusnya, penekanan kewajiban tidak hanya dikaitkan dengan keragu-raguan seperti yang muncul dalam perkara, tetapi kewajiban itu ditekankan pada setiap transaksi yang dilakukan pembeli.<sup>10</sup>

Itikad baik pada tahap pra-kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu. Menurut Robert S. Summer, salah satu bentuk itikad buruk dalam melakukan transaksi jual beli yaitu tidak menjelaskan fakta material dan mengambil keuntungan dari lemahnya posisi tawar pihak lain. Sehubungan dengan hal tersebut, putusan-putusan Hoge Raad menyatakan bahwa para pihak yang bernegosiasi masing-masing memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoeksplicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan (*mededelingsplicht*).

Itikad baik dalam pra-kontrak mewajibkan para pihak untuk menjelaskan dan meneliti fakta material dari objek tanah yang menjadi transaksi jual beli. Dijelaskan bahwa kasus-kasus yang ada didominasi oleh perkara yang berkaitan dengan jual beli dan berkaitan pula dengan peralihan hak. Dari sisi ini, sesungguhnya permasalahan-permasalahan tersebut dapat didekati dari sisi itikad baik yang bersifat subjektif dalam peralihan hak yang diatur Pasal 530-537 KUHPerdota yang mengatur tentang bezit dengan itikad baik dan Pasal 1386 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Pembayaran dengan itikad baik dilakukan kepada seseorang yang memegang surat piutang adalah sah, juga bila piutang tersebut karena suatu hukuman untuk menyerahkannya kepada orang lain,

---

<sup>9</sup> Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm 162

<sup>10</sup> Ridwan Khairandy, *Loc.Cit*, hlm. 165

diambil dan penguasaan oleh orang itu”.

Ridwan Khairandy mengatakan, Hakim dalam perkara-perkara ini tidak menelusuri lebih lanjut apakah Pembeli juga sedemikian rupa telah melakukan kewajiban meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi yang bersangkutan. Dengan penelusuran ini akan dapat diketahui apakah Pembeli setelah meneliti fakta material yang berkaitan dengan transaksi yang ada, ternyata betul-betul tidak mengetahui cacat hukum, sehingga dia dapat dikategorikan sebagai Pembeli Beritikad Baik. Apabila setelah mengetahui adanya cacat tersebut, tetapi tetap juga membeli tanah tersebut, maka dia adalah Pembeli Beritikad Buruk.<sup>11</sup>

Dengan demikian, hal yang menjadi ukuran bahwa pembeli dapat dinyatakan pihak yang beritikad baik adalah dengan mengetahui apakah pembeli tersebut memahami, mencermati dan meneliti fakta material bahwa hal-hal yang terkandung dalam obyek jual beli tersebut sudah layak untuk diperjual belikan disertai dengan prinsip kehati-hatian.

Pembuktian itikad baik subyektif yang disamakan dengan kejujuran, tidak ada unsur tipu daya dan tidak mengambil keuntungan dengan cara merugikan orang lain. bisa diukur melalui terpenuhinya prinsip kehati-hatian oleh kedua belah pihak, di mana Penjual harus menjelaskan fakta material dan pembeli harus melakukan penelitian terhadap tanah yang menjadi objek transaksi jual beli. Oleh karena itu, seorang Pembeli yang tidak melakukan penelitian terlebih dahulu mengenai tanah yang menjadi objek transaksi jual beli, akan dikategorikan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik.

Apabila kita melihat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/Pdt/2015/PT-BNA bahwa Penggugat/Pembanding di dalam gugatannya pada pokoknya adalah menuntut agar Pengadilan Negeri Lhoksukon memutuskan sebagai berikut: yang pada pokok perkaranya menyatakan tidak sah secara hukum jual beli tanah objek perkara dari Almarhumah Murdiati Binti Tgk. Jalil Kepada Tergugat V dan balik nama Sertifikat No. 7 atas nama tergugat V dengan urutan Tergugat III, menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah terperkara yang telah diletakkan, kemudian menyatakan tindakan dan perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI serta turut Tergugat I, II, dan Turut Tergugat III adalah tindakan dan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan perkara di atas terhadap analisis putusan Hakim yang menyatakan bahwa oleh pembeli telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melawan dasar-dasar dari ketentuan pembelian yang beritikad baik dengan cara melawan hukum, patut dikatakan bahwa perbuatan dari pembeli tersebut sudah memenuhi syarat dikarenakan dalam pembelian tanah yang dilakukan oleh tergugat harus dilindungi dikarenakan pada sewaktu pembelian tanah tersebut sudah dilihat segala bentuk dari pada objek tanah dan tidak ada perbuatan yang bersifat melawan hukum, maka dari itu menurut SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang pembelian beritikad baik oleh pembeli patut untuk dilindungi.

Berdasarkan dengan pembeli yang beritikad baik bila kita lihat dari Perlindungan hukum yang memiliki suatu konsep yang universal dari sebuah negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat

---

<sup>11</sup> Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm 163

agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>12</sup> Sedangkan menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>13</sup> Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.<sup>14</sup>

Pembeli yang beritikad baik adalah Pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya; Dari hasil tinjauan literatur, telah dapat dilihat adanya kesepakatan di antara para penulis bahwa “pembeli yang beritikad baik” seharusnya ditafsirkan sebagai: “pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli”. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik, R. Subekti merumuskan bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.<sup>15</sup>

Sedangkan, menurut Ridwan Khairandy merumuskan pembeli beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.<sup>16</sup> Makna “pembeli beritikad baik” sebagaimana diidentifikasi sebagai berikut:<sup>17</sup>

1. Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya.
2. 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.
3. Dalam perkara lelang, putusan-putusan hakim pada dasarnya melindungi pembeli lelang, kecuali ketika pembeli menyalahgunakan keadaan atau hak atas tanah terkait ternyata telah dihapuskan.
4. Meskipun terdapat ketentuan yang membatasi bahwa keberatan atau gugatan atas hak atas tanah terdaftar hanya dapat diajukan dalam jangka waktu lima tahun, namun jangka

---

<sup>12</sup> Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum." *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016): 448-467

<sup>13</sup> Larasati, Fadhila Restyana, and Mochammad Bakri. "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik." *Jurnal Konstitusi* 15, no. 4 (2019): 881-902

<sup>14</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Gajah Mada University Press: Yogyakarta, 2011), hlm.10.

<sup>15</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014), hlm. 15

<sup>16</sup> Sekarini, Marsha Angela Putri, and I. Nyoman Darmadha. "Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak Berkaitan Dengan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* (2018)

<sup>17</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Edisi 1 Cetakan ke-1, (LaksBang Mediatama: Yogyakarta, 2008), Bdk. Jonaedi Efendi, *Rekonstruksi Dasar pertimbangan Hukum Hakim Berbasis Nilai-nilai Hukum dan Rasa Keadilan yang Hidup dalam Masyarakat*. Edisi Pertama. Cetakan ke-1. (Prenadamedia: Jakarta, 2008), hlm. 5.

waktu ini pada praktiknya tidak mengikat. Karena, ketentuan daluwarsa ini tidak berdiri sendiri, melainkan mempersyaratkan adanya itikad baik pemegang sertifikat yang harus ditetapkan oleh hakim (lihat poin 2 di atas), di samping sertifikat harus diterbitkan secara sah dan tanah dikuasai secara nyata oleh pemegang sertifikat.

Pemaknaan itikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya saja. Itikad baik dalam pengertian Objektif disebutkan dalam pasal 1338 ayat 3 BW “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik yang dimaksud merupakan itikad baik dalam arti objektif, yaitu itikad baik pada waktu pelaksanaan perjanjian.

Munir Fuadi merumuskan bahwa itikad baik hanya diisyaratkan dalam hal pelaksanaan dari suatu kontrak, bukan pada pembuatan suatu kontrak.<sup>18</sup> Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak; Sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan, di mana tindakan seseorang (misalnya Pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat. Ukuran kepatutan tersebut, dalam hal ini kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pembeli, akan diuraikan lebih lanjut pada poin selanjutnya. Menurut KUH Perdata, bagaimanapun juga, unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebutkan sebagai unsur utama yang membedakan antara *besit* (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan *besit* (kedudukan berkuasa) beritikad buruk. Pasal 531 KUH Perdata menyatakan: “*Besit* dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Sementara Pasal 532 KUH Perdata menyatakan: “*Besit* dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila Pemegang *Besit* digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan.”

Sementara itu bila dilihat dengan teori keadilan yang merupakan suatu tujuan hukum, maka secara prinsip itikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang, oleh sebab itu dalam teori keadilan sendiri harus disertai dengan nilai yang tinggi. Menurut Thomas Hobbes keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati.<sup>19</sup> Berdasarkan teori keadilan diatas maka apabila kita kaitkan dengan pembeli yang beritikad baik, keadilan belum sepenuhnya didapatkan oleh tergugat dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/PDT/2015/PT-BNA, karena dalam hal ini pembeli seharusnya mendapatkan hak-haknya kembali seperti yang dikatakan oleh ahli bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang sebagai bentuk dalam perlindungan hukum agar tujuan hukum yang berkeadilan didapatkan oleh tiap-tiap warga negara dan patut untuk dilindungi.

Masalah keadilan merupakan persoalan yang rumit yang dapat dijumpai di setiap masyarakat. Hukum memiliki dua tugas utama yakni mencapai suatu kepastian hukum dan mencapai keadilan bagi semua masyarakat. Diantara sekian banyaknya pemikiran dan konsep keadilan, salah satu konsep keadilan yang cukup relevan adalah sebagaimana yang dikonsepsikan oleh Roscoe Pound,

---

<sup>18</sup> Rusmiyati dan Antari Innaka, 2012, Kedudukan Asas Itikad Baik Dalam Pengertian Objektif (Kepatutan) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Akta Kuasa Menjual Tanah (Sudi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Register Perkara Nomor 01/PDT.G/2010/PN.SLMN. Jurnal Penelitian Hukum Gajah Mada, Volume V, April 2012, hlm. 18.

<sup>19</sup> Muhammad Syukri Albani Nasution, Hukum dalam Pendekatan Filsafat, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 217-218.

yang selanjutnya diketahui dengan keadilan sosiologis; keadilan yang didasarkan pada kebiasaan, budaya, pola perilaku dan hubungan antar manusia dalam masyarakat.<sup>20</sup>

Konsep keadilan dalam teori ini juga harus dilihat bagaimana dalam pembeli yang beritikad baik tersebut, maka bentuk keadilan ini sebenarnya tolak ukurnya dengan nilai-nilai dan perbuatan yang dilakukan oleh setiap manusia, baik itu dalam bersosial, tingkah laku perbuatan dan sebagainya harus dilihat dengan iktikad seseorang tersebut, maka dari itulah baru terlihat nilai-nilai keadilan yang muncul dalam suatu perkara.

## **2. Pertimbangan Hakim Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Putusan Nomor 67/PDT/2015/PT-BNA**

Dalam pertimbangan hakim bagi pembeli yang beritikad baik dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/PDT/2015/PT-BNA Menimbang, bahwa penggugat dengan surat guguatannya tertanggal 10 september 2013 yang telah di daftarkan di Pengadilan Negeri Lhoksukon yang di bawah register No.14/Pdt.G/2013/PN-LSK tertanggal 25 September 2013 mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat dengan Almarhumah Murdiati Binti Tgk. Haji Jalil adalah suami-isteri yang telah bercerai sesuai dengan keputusan Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon Nomor 33/Pdt.G/2011/MSY-LSK tanggal 30 Maret 2011 dan telah pula dikeluarkan Akta Cerai dengan Nomor 08/AC/2011/MSY-LSK tanggal 30 Maret 2011.
- 2) Bahwa dalam masa perkawinan Penggugat dengan Almarhumah Murdiati Binti Tgk. Haji Jalil ada memiliki harta bersama (gono gini) sebidang tanah dan berikut bangunan di atasnya terletak di Desa Alue Drien, Kecamatan Lhoksukon, Kabupaten Aceh Utara yang luasnya ± 2246 m<sup>2</sup> dengan batas sebagai berikut:
  - Sebelah Selatan dengan batas Medan-Banda Aceh\
  - Sebelah Utara dengan Tanggul Sungai
  - Sebelah Barat dengan tanah Dahlan/tanah H. Ahmad/tanah Syahbuddin/tanah Almusri/tanah Junaidi
  - Sebelah Timur dengan tanah Abdul Gani
- 3) Bahwa Almarhumah Murdiati Binti Tgk. Haji Jalil pada tanggal 12 juni 2013 telah meninggal dunia dengan meninggalkan 3 (tiga) orang anak yaitu tergugat I, II, dan tergugat III;
- 4) Bahwa terhadap harta bersama penggugat dengan Almarhumah Murdiati Binti Tgk. Haji Jalil telah ada putusan Mahkamah Syar'iyah Nomor: 171/Pdt.G/2011/MSY-LSK tanggal 06 Maret 2012;
- 5) Bahwa dalam masa persidangan perkara harta bersama antara penggugat dengan Murdiati Binti Tgk. Haji Jalil di mahkamah syar'iyah lhoksukon dengan perkara Nomor: 171/Pdt.G/2011/MSY-LSK oleh Almarhumah Murdiati Binti Tgk. Haji Jalil menjual tanah tersebut kepada T. Undahri In Casu Tergugat IV di Notaris. PPAT Cut Artian Delina, S.H, hal ini tanpa sepengetahuan dan seizin dari penggugat, kemudian setelah diketahui adanya jual beli tanah berikut bangunan diatas yang nota bane harta bersama Penggugat dengan Almarhumah Murdiati Binti Tgk. Haji Jalil maka oleh Penggugat mendatangi Kantor Notari/PPAT Cut Artian Delina, S.H In Casu Tergugat VI dengan maksud

---

<sup>20</sup> Satjipto Rahardjo, Sosiologi Hukum: Perkembangan Metode dan Pilihan Masalah, Ctk. Kedua, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010, hlm.203-204

melarang/menyangguh bahwa tanah berikut bangunan di atasnya dalam Perkara di mahkamah Syar'iyah Lhoksukon.

- 6) Bahwa sebelum terjadi perkara perceraian Penggugat dengan Almarhumah Murdiati Binti Tgk. Haji Jalil oleh Penggugata terlebih dahulu telah melakukan pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor: 7 kepada turut Tergugat I In Casu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Utara tertanggal 15 Desember 2010.
- 7) Bahwa dengan adanya sanggahan Penggugat kepada Tergugat VI maka tanpa sepengetahuan Penggugat oleh Tergugat IV bersama dengan Tergugat VI secara diam-diam merubah nama pembeli kepada adik kandung Tergugat IV yaitu kepada T. Muhammad In Casu Tergugat V dan semua bukti penerimaan uang kepada Almarhumah Murdiati Binti Tgk. Haji Jalil In Casu Tergugat I, II dan Tergugat III adalah Tergugat IV.
- 8) Bahwa setelah Penggugat membuat surat Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor: 7 tertanggal 15 Desember 2010 sebagaimana dalam poin 6 gugatan maka oleh Tergugat VI mengeluarkan surat keterangan No:478/PPAT/XII/2010 dalam surat tersebut menerangkan bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No:7 atas nama Almarhumah Murdiati Binti Tgk. Haji Jalil telah dilakukan transaksi jual beli antara Almarhumah Murdiati Binti Tgk. Haji Jalil dengan T. Undahri In casu tergugat IV dan pada saat tersebut dalam proses balik nama untuk dan atas nama T. Undahru pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Utara.
- 9) Bahwa kendatipun ada surat Pemblokiran dari penggugat dan surat keterangan dari Tergugat VI ternyata oleh turut Tergugat I melakukan balik nama sertifikat NO: 7 dari nama Murdiati Binti Tgk. Haji Jalil kepada nama T. Muhammad In cacu Tergugat V, maka nyata-nyata hal ini telah mengelabui Penggugat yang dilakukan secara bersama-sama oleh Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan turut Tergugat I.
- 10) Bahwa sertifikat hak milik No: 7 atas nama T. Muhammad In Casu tergugat V dengan bersama-sama Tergugat IV mengambil fasilitas kredit di PT Bank Danamon Cabang Lhokseumawe In Casu Turut Tergugat III dengan membuat perjanjian kredit pada Kantor Notaris Gomsalati, SH in casu turut Tergugat II pada tanggal 27 Februari 2012.
- 11) Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat I, II, serta Turut Tergugat III yang melakukan balik nama sertifikat No: 7 serta mengambil fasilitas kredit yang menjadi tanggungan tanah objek Perkara adalah Perbuatan Melawan Hukum.
- 12) Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi illosoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka beralasan tergugat-tergugat akan memindahkan atau mengosongkan tanah sengketa karena itu Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Lhoksukon atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap tanah Objek sengketa dan berikut bangunan di atasnya.
- 13) Bahwa oleh karena gugatan penggugat didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat-Tergugat sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi.

Maka dalam hal ini Hakim Pengadilan Negeri Lhoksukon mengadili utusan ini dengan mengingat pasal 157 RBg Jo Pasal 283 RBg, Pasal 279-282 Rv dan Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan;

Dalam Konpensasi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Mengangkat sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 14/Pdt.G/2013/PN-LSK tanggal 16 Juli 2014 karena tidak sah dan tidak berharga ;

Dalam Rekonpensi

- Menolak Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Dalam Konpensi dan Rekonpensi
- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 7.321.000,00 (Tujuh Juta Tiga Ratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhoksukon pada hari Kamis, Tanggal 11 September 2014 oleh kami Zainal Hasan, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Teuku Almadyan, S.H., M.H dan Mustabsyirah, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Majelis Hakim oleh Ketua Pengadilan Negeri Lhoksukon tanggal 26 September 2013 Nomor: 14/Pdt.G/2013/PN-LSK, putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 18 September 2014, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua beserta Hakim Anggota tersebut, didampingi oleh Hermina Silaban, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Lhoksukon dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat IV dan Turut Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Kuasa Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Berdasarkan putusan diatas dapat kita analisis jika Pembeli mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah, tetapi tetap meneruskan jual beli, maka itikad baik dianggap tidak ada. Hal ini dapat terjadi, karena Pembeli dianggap telah mengetahui bahwa objek sengketa yang dibelinya sedang dan telah dikuasai oleh pemilik asal (Putusan MARI No. 1847 K/PDT/2006), ketika Pembeli sepatutnya mengetahui tanah yang dibelinya hanya diperolehnya dari salah satu Ahli Waris tanah tersebut, karena Pembeli telah mengetahui ada yang menghuni objek sengketa (Putusan Mahkamah Agung No. 1923 K/Pdt/2013), atau jika Pembeli telah mengetahui bahwa sertifikat atas nama anak yang belum dewasa. Dalam situasi seperti ini, secara yuridis posisi Pembeli tidak dilindungi, sehingga bisa jadi hak dianggap tidak beralih kepadanya. Bahkan, jual beli dapat dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula, sebelum peristiwa “jual beli” tersebut terjadi.

Pada saat penggugat telah menandatangani surat perjanjian jual beli tersebut, maka diartikan telah memberikan persetujuan terhadap semua terhadap syarat dan ketentuan yang tercantum dalam isi perjanjian jual beli tersebut yang mengakibatkan adanya konsenkuensi yang telah mengikatkan dirinya terhadap perjanjian jual beli tersebut. Dengan tercapainya kata sepakat maka ketentuan – ketentuan yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi dan perjanjian jual beli dikatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Akibat dari putusan tersebut maka dalam hal ini Pembeli selaku tergugat mengalami kerugian dikarenakan harus mengembalikan sertifikat tanah tersebut, dan harus mengembalikan kepada penggugat, padahal dalam kasus ini Tergugat membeli tanah tersebut sewaktu pemilik tanah masih hidup, dan oleh karena sebab itu penggugat yang membeli tanah tersebut oleh si penjual tanah sudah terlepas ikatan suami-istri dengan Penggugat, maka dalam hal ini Tergugat telah sah memperoleh tanah tersebut dari hasil jual beli tanpa adanya perbuatan melawan hukum.

Dalam perjanjian jual beli tersebut, Penggugat telah melakukan persyaratan ini sehingga

Penggugat secara hukum dinyatakan sebagai Pembeli yang Beritikad Baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang.

Menurut majelis hakim, berdasarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 dalam butir IX dirumuskan bahwa “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah) dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.” Oleh karena itu, berdasarkan SEMA ini Penggugat dapat diberi perlindungan hukum dalam jual beli tanah objek sengketa. Hal lain yang menjadi pertimbangan majelis hakim bahwa terdapat surat pernyataan jual beli antara Tergugat I dan Penggugat disepakati penyerahan atas tanah objek jual beli tersebut kepada Penggugat selaku pembeli pada saat sertipikat tanah telah terbit.

Dalam hal jual beli dilakukan di hadapan kepala desa, dikatakan sah menurut hukum, apabila syarat-syaratnya dipenuhi, yaitu “terang” dan “tunai”. Terang artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, dan “tunai” adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. “Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.

Dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diatur bahwa: Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dalam perjanjian jual beli prestasi yang dimaksud adalah memberikan sesuatu, yaitu Tergugat I memberikan sertipikat tanah yang telah dibeli oleh Penggugat. Dalam kondisi tertentu salah satu pihak dengan tidak memenuhi prestasi mengakibatkan terjadinya ingkar janji atau wanprestasi.

### **C. KESIMPULAN**

Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/Pdt/2015/PT-BNA dianggap tidak dapat dipenuhi dengan alasan bahwa ahli waris pada kasus tersebut masih hidup dan tanah tersebut dalam kondisi sengketa berdasarkan pelaporan penggugat kepada pihak BPN yang memblokir terhadap sertifikat tanah tersebut. Namun dalam Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam poin 4 rumusan hukum kamar perdata mengatur mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi yang menjelaskan bahwa kriteria pembeli yang dianggap memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian tanah, sehingga sangat positif bagi semua pembeli tanah, dan khususnya sangat penting bagi perkembangan peraturan mengenai tanah di Indonesia maka harus dilindungi serta memerhatikan hak-haknya yang dianggap memiliki itikad baik.

Pertimbangan hakim bagi pembeli yang beritikad baik dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/Pdt/2015/PT-BNA tersebut adalah menimbang bahwa dengan adanya sanggahan Penggugat maka tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V, VI, Turut Tergugat I, II, dan Turut Tergugat III secara diam-diam membalik nama sertifikat serta mengambil fasilitas kredit, tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Sehingga diakibatkan hal tersebut hakim menjatuhkan putusan yang merugikan pembeli selaku tergugat dikarenakan tergugat harus mengembalikan sertifikat tanah tersebut, dan harus mengembalikan kepada penggugat, padahal dalam kasus ini Tergugat membeli tanah tersebut sewaktu pemilik tanah masih hidup, dan oleh karena sebab itu penggugat yang membeli tanah tersebut oleh si penjual tanah sudah terlepas ikatan suami-istri dengan Penggugat, maka dalam hal ini Tergugat telah sah

memperoleh tanah tersebut dari hasil jual beli tanpa adanya perbuatan melawan hukum

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya, Bandung, 2000
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Edisi 1 Cetakan ke-1, LaksBang Mediatama: Yogyakarta, 2008
- Bdk. Jonaedi Efendi, *Rekonstruksi Dasar pertimbangan Hukum Hakim Berbasis Nilai-nilai Hukum dan Rasa Keadilan yang Hidup dalam Masyarakat*. Edisi Pertama. Cetakan ke-1. Prenadamedia: Jakarta, 2008
- Boris Tampubolon, *Pembeli yang Beritikad Baik Dilindungi Hukum: Ini Kriterianya*, 5 Juni 2017
- Kansil, C. S. T., *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006
- Muhammad Syukri Albani Nasution, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2017
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press: Yogyakarta, 2011
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Satjipto Rahardjo, *Sosiologi Hukum: Perkembangan Metode dan Pilihan Masalah*, Ctk. Kedua, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010
- Setiono, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, 2004
- Widodo Dwi Putro, dkk, *Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Puslitbang Mahkamah Agung, Jakarta, 2016

### B. Artikel Jurnal

- Larasati, Fadhila Restyana, and Mochammad Bakri. "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik." *Jurnal Konstitusi* 15, no. 4 (2019): 881-902
- Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum." *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016): 448-467
- Rusmiyati dan Antari Innaka, 2012, Kedudukan Asas Itikad Baik Dalam Pengertian Objektif (Kepatutan) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Akta Kuasa Menjual Tanah (Sudi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman Register Perkara Nomor 01/PDT.G/2010/PN.SLMN. *Jurnal Penelitian Hukum Gajah Mada*, Volume V, April 2012
- Sekarini, Marsha Angela Putri, and I. Nyoman Darmadha. "Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak Berkaitan Dengan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 2018